

当我们旅行时，与多少的陌生人擦肩而过，过  
又有多少人与我们一起走过同一条道路。

其实民宿不只是一个休息的地方而更是许多故  
事产生的地方。

在城市中过惯了忙碌的生活，或想起又或听大  
人们说过小时候所看过的星空和呼吸的空气。

我们也相信总有那么一个地方不食人间烟火却  
又孕育着各种带有香草气息的故事。

这所建筑或许就会成为下一个故事的产生地又  
或者说是一个『桃花源』。



无想山南刘家渡民宿设计运营方案

桃

园

小组成员：郑丞恩 付彬宇  
胡伊颖 吴量

# 贰

## 设计理念

- 参考案例
- 设计原则
- 设计依据
- 规划理念
- 概念生成

# 壹

## 项目背景

- 基地概况
- 现有条件分析
- 交通条件分析
- 旅游条件分析

# 肆

## 设计分析

- 功能结构分析
- 交通规划
- 步行系统
- 绿化系统
- 景观系统

# 目·录

# 叁

## 总体发展定向 与功能定位

- 功能体系
- 板块定向
- 旅游定位

# 陆

## 经济可行性

- 开发成本
- 人员配置
- 职工工资及福利成本
- 旅游收入预测
- 营销方案

# 伍

## 平面及 效果图

- 大厅
- 汉化禅意
- 禅修庭院
- 竹苑
- 烟雨楼
- 小溪垂楼
- 听风楼

# 第

# 壹

# 章

# 回

## 项目背景

· 基地概况

· 现有条件

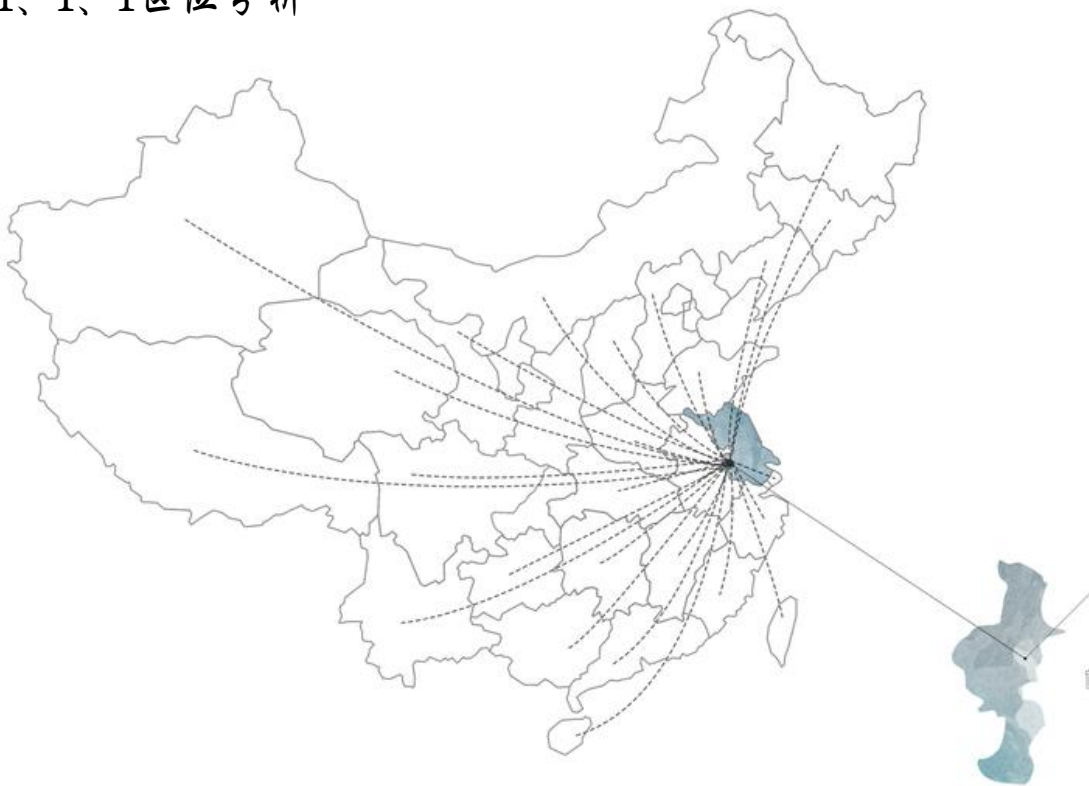
· 交通条件分析

· 旅游条件分析



# 1、1基地概况

## 1、1、1区位分析



“归去来兮，重又生活。”  
“漂水通吴关，逝川去未央。”

——李白

“风老莺雏，雨肥梅子，午阴嘉  
树清圆。”

——周邦彦

江苏省南京市溧水区位于长江三  
角洲经济区，是为南京的南大门，  
华东地区重要的交通枢纽，是长  
三角最具投资价值的地区。

“山名无想寺因之，寺抱山中境  
实奇。”

本次设计项目位于经济发展前沿  
的溧水区无想山南。

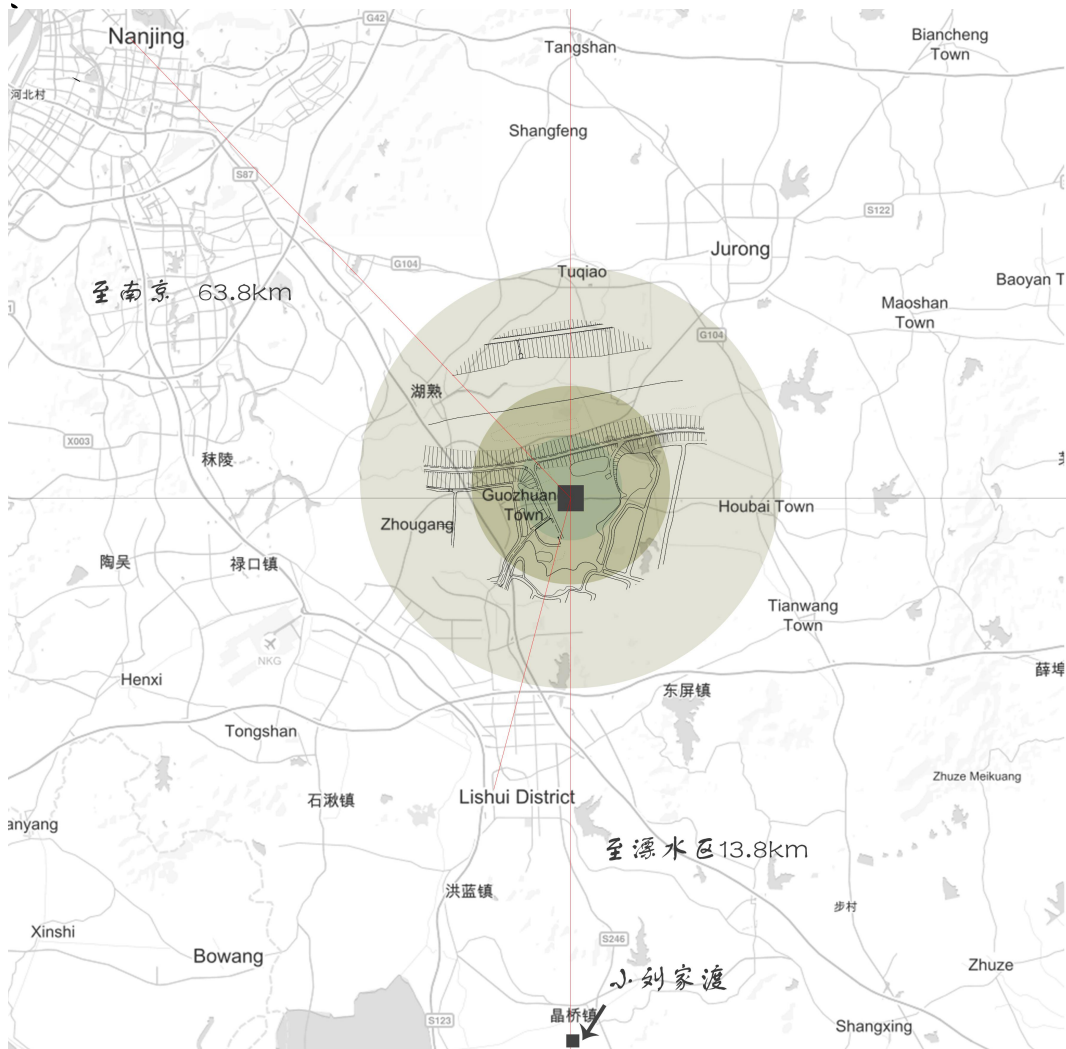
# 1、2现有条件

村庄毗邻新桥河，  
这条缓缓流淌的  
银丝带让刘家渡  
成为这里的主要  
交通渡口，村  
边的虾田与稻田  
相间坐落



实景照片

# 1、2 交通条件分析



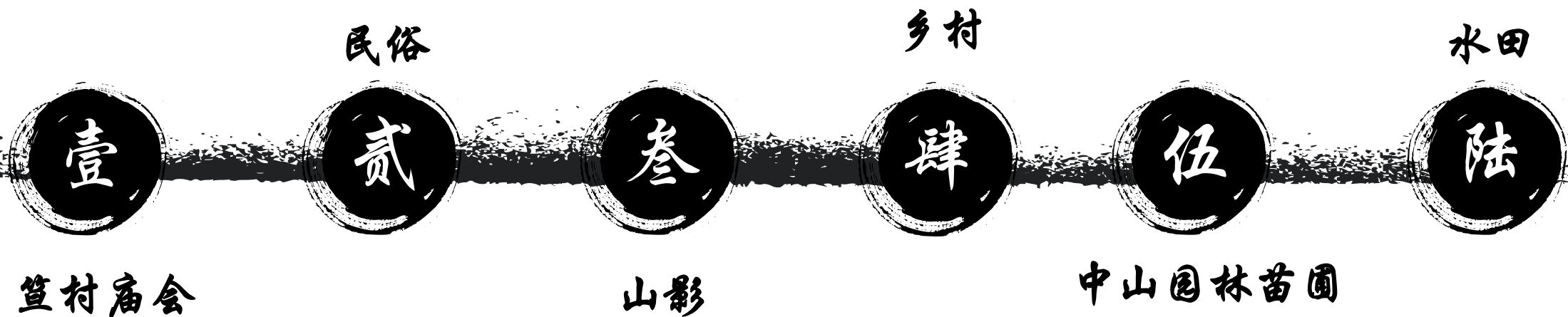
现状道路：  
两条省道  
一条县道

距离  
南京市驾车 1h18m  
公交 3h18

溧水区 驾车 31m  
公交 1h23m —— 溧水23路/23W

虽有到达此地的方式，但并不算是有十分通达的交通路线，至晶桥镇后仅有一条小径供游客进入，然可为我们所利用，不失为一种特色。

# 1、2 旅游条件分析





# 第 贰 章 回

设计理念

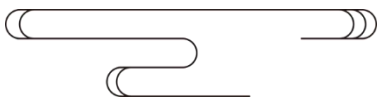
· 参考案例

· 设计原则

· 设计依据

· 设计理念

· 概念生成



## 2、1 参考案例



言·意的建筑由六栋小楼以及一栋老藏房组成，前厅大堂及餐厅所在的两栋建筑，视觉上犹如漂浮在空中，整个建筑群高低起伏、相互交错，楼与楼之间以走廊桥梁相连接。

从幽溪深涧的陶冶中得到超悟，从摇曳的野花静静的观照中，领略到恬静的清趣，溶化于心灵深处是一种体察宁静，荡涤心胸的内省喜悦，自在恬然的心境与清幽静谧的物象交融为一。希望所有人都能获得乘兴而来，兴尽而返的惬意自得的感受。

### ▼ 错落有致的建筑群



### 2.1 参考案例

团队把它命名为“小溪家”，希望它能一直给人“家”的温情。房屋结构利用回收的老木料和部分新材料，由当地的师傅和村民，结合当地的建造方式建造。室内布局尊重当地以炉灶视为核心的传统，保留很多当地做法的同时结合智能家居设备。房屋周边的景观利用当地植被，保持建筑与已有环境的衔接。



### 2.1 参考案例

将原有的封闭的毛石廊亭拆除，用木材重新塑造一个新的，更为通透的廊亭。设计师希望通过对原有信仰的尊重，使新廊亭与老廊亭建立一种传承关系，也让当地人更容易的接受这个村中的新成员。灯光的处理，进一步加强了廊亭作为村口精神性的符号功能。夜晚，从远方归来的村民可以在很远的地方就看到廊亭中的灯光，它引导着人们回家的方向。



### 2、2、1设计原则

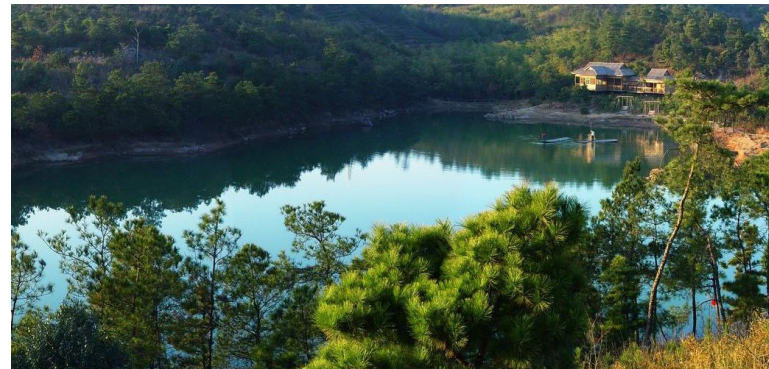
#### 外界资源

无想山景观环境资源优秀，项目用地位于水田中间，视线所及之处水田广袤，拥有优秀的外界景观条件

设计地块依水而建，既有利于展现优美的自然环境，体现层次丰富的自然小镇特征。

#### 内部景观

设计中将合理利用水床，植被等特色地貌，将项目用地内的景观与大环境相融合，让游客体验用地内外统一协调的多层次景观



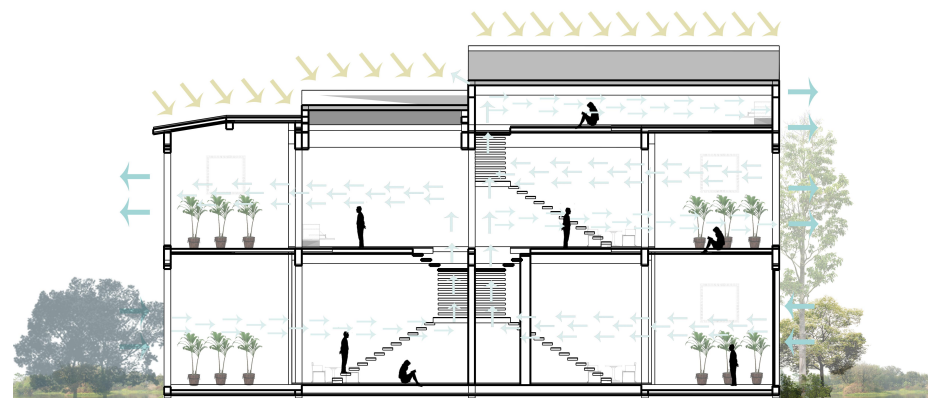
### 2、2、2设计原则

#### 空间规划

规划布局将与原有建筑相结合  
根据现有的道路景观系统，形成具有特色，  
形态丰富的院落、游廊以及半开放的室内  
外灰空间

#### 界面设计

根据人的行为活动特征  
不同功能的建筑设置不同的近人界面，也  
为商业、游览、住宿空间的人流引导提供  
指向性  
提供多方面宜人体验



### 2、2、3设计原则

#### 游览空间体验

依据以上设计原则，从规划、流线、横向、立面等方面综合设计行程移步异景的多重空间体验。

#### 文化活动体验

在适当的节点设置具有特色的活动、展馆，并辅以相关配套设施  
让人活动渗透到建筑中，为建筑空间赋予具有标志性的主题  
让小村的隐世文化深入人心

# 2、3设计依据

### 设计依据

- 《中华人民共和国城市规划法》
- 《城市规划编制办法》（2005年10月版）
- 《建筑工程设计文件编制深度规定》（2003年4月版）
- 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2002年版）

### 区域统筹原则

小刘家渡民宿定位从地块周边及中国沿海层面进行考虑，注重分析该地区与周边城市功能的互动关系，以建设特色鲜明的旅游度假区，为溧水区及南京市经济社会发展和空间品位、区域地位的提升作出积极贡献。

### 生态优先原则

保护生态本项目的根本定位，规划坚持以生态系统为基础，充分体现其生态环境特色并特别注重其生态环境的保护、保育，维护生态平衡，以提高环境的生态水平

### 文化底蕴原则

按照“历史文化和现代文明交相辉映”的要求，以地域生态、地方文化与民间传统为底蕴，深入挖掘当地及周边历史文化资源，融入文化元素，赋予度假区项目文化内涵，富有地方特色。

### 以人为本原则规划

遵循“以人为本”的原则，充分区分与整合公众游客、特定团体等的不同需要，合理进行功能组织，设置游览项目与服务设施，构筑开放、舒适、方便并拥有亲水空间的公共活动场所。

### 可持续性原则规划

考虑分期建设，既满足近期的规划要求，又保证未来发展的整体协调。

### 地块优化利用、大疏大密的原则

对地块优化利用，有效用地保证居住舒适性和景观的愉悦性。保护现有地形格局，延续地脉，适当改造地形，使之更适于人居生态环境，尽量利用原有地貌特征进行景观设计。



## 2、4设计理念

溪流：缘溪行，忘路之远近

树林：忽逢桃花林，夹岸数百步，中无杂树，芳草鲜美，落英缤纷

阳光：林尽水源，便得一山，山有小口，仿佛若有光

文化：其中往来种作，男女衣着，悉如外人

### 2、5概念生成

当我们旅行时，与多少的陌生人擦肩而过，过又有多少人与我们一起走过同一条道路。

其实民宿不只是一个休息的地方而更是许多故事产生的地方。

在城市中过惯了忙碌的生活，或想起又或听大人们说过小时候所看过的星空和呼吸的空气。

我们也相信总有那么一个地方不食人间烟火却又孕育着各种带有香草气息的故事。

这所建筑或许就会成为下一个故事的产生地又或者说是下一个“桃花源”。

第

叁

章

回

总体发展定向

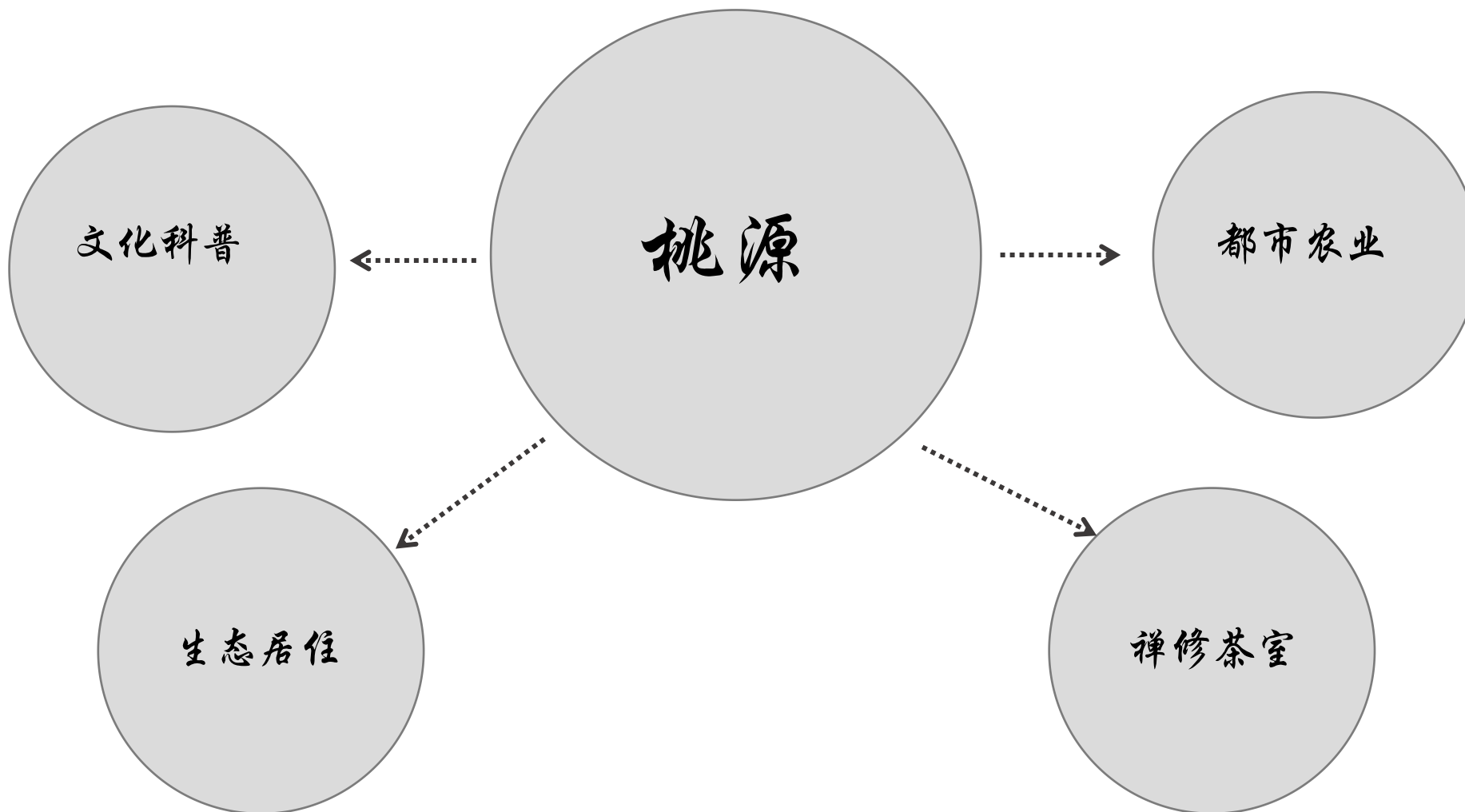
与功能定位

· 功能体系

· 旅游定位



### 3、1 发展定位



## 3 3旅游定位

· 目标客源市场区域空间

一级市场：溧水区及周边市民乡村旅游客群

二级市场：南京市区内市民

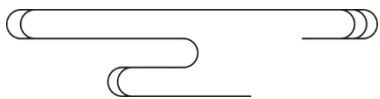
三级市场：江苏省级东部沿海地区目的性旅游客群

发展阶段	年度	项目旅游人次
建设及起步阶段	2018	20
	2019	30
	2020	40
发展阶段	2021	43
	2022	45
	2023	50
稳定阶段	2023	48
	2025	51
	2026	49

# 第肆章回

## 设计分析

- 功能结构分析
- 交通规划
- 步行系统
- 绿化系统
- 景观系统



# 4、1总平面图



## 4、2景观系统

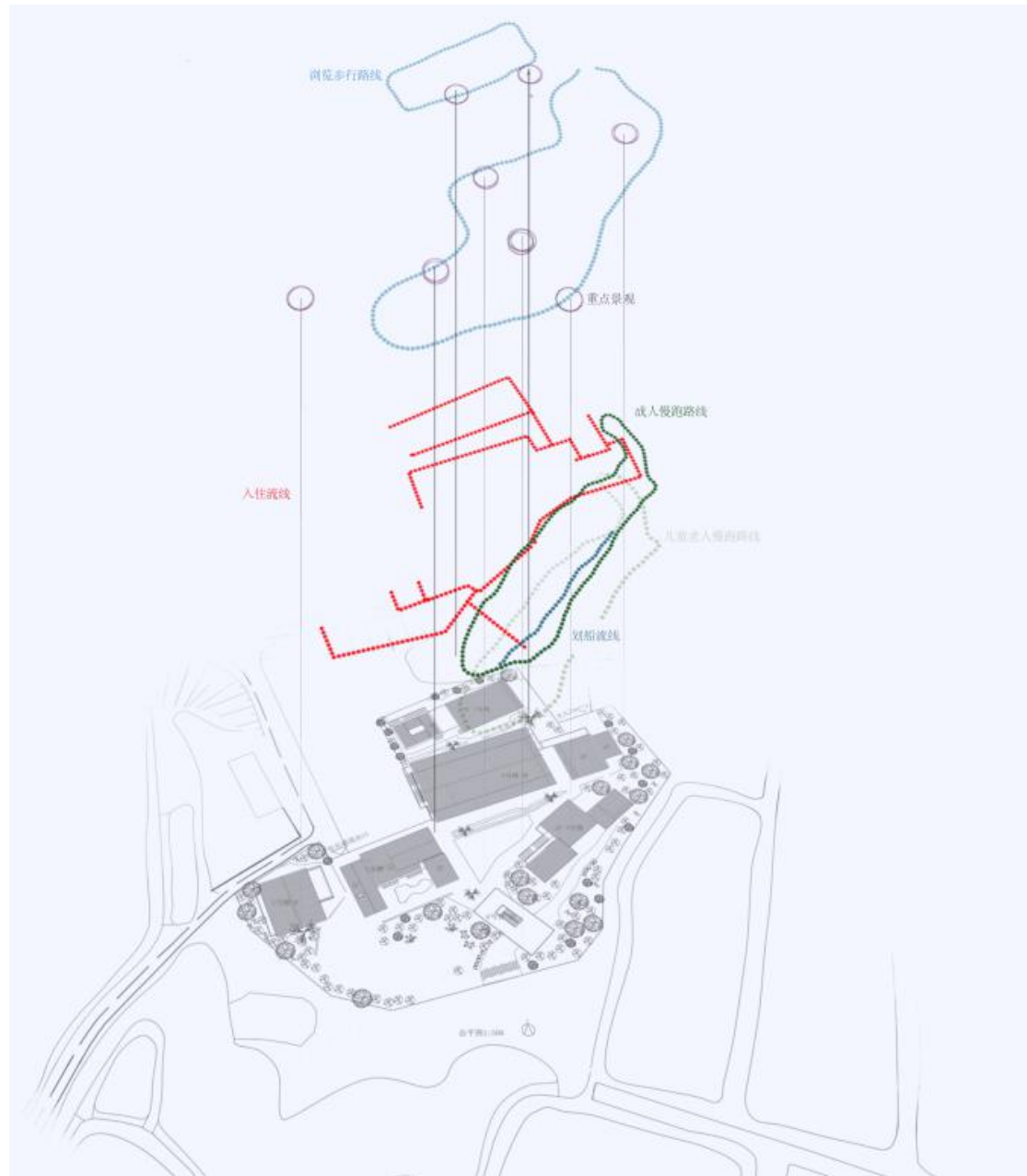
夹岸有桃树，缓行闻桃香  
花香、竹色赋闲情，赏玩夜忘归。





# 4、3步行、交通、绿化系统

景观与步行交通线路相互渗透



# 第五章回

平面及

效果图

· 大厅

· 溪化禅意

· 禅修庭院

· 竹苑

· 烟雨楼

· 小溪垂楼

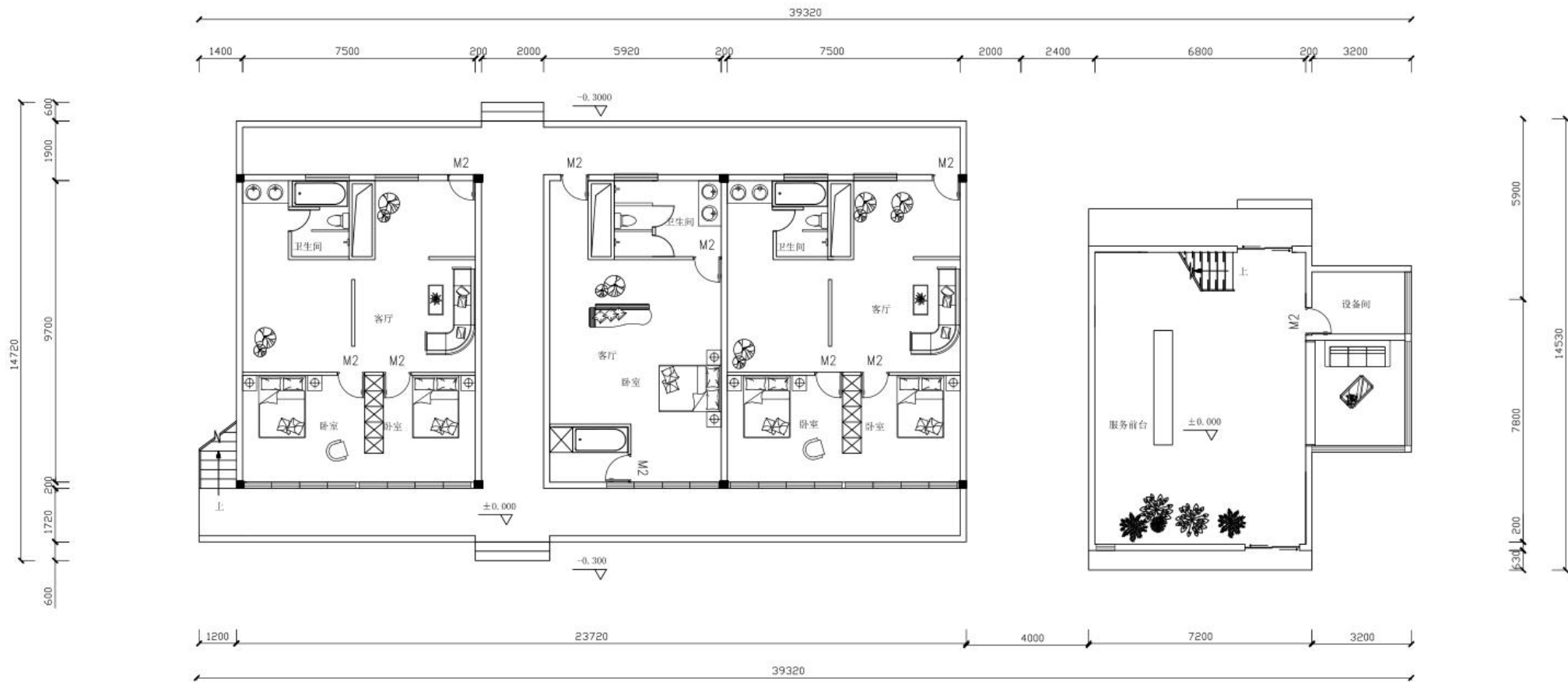
· 听风楼

· 节点细部



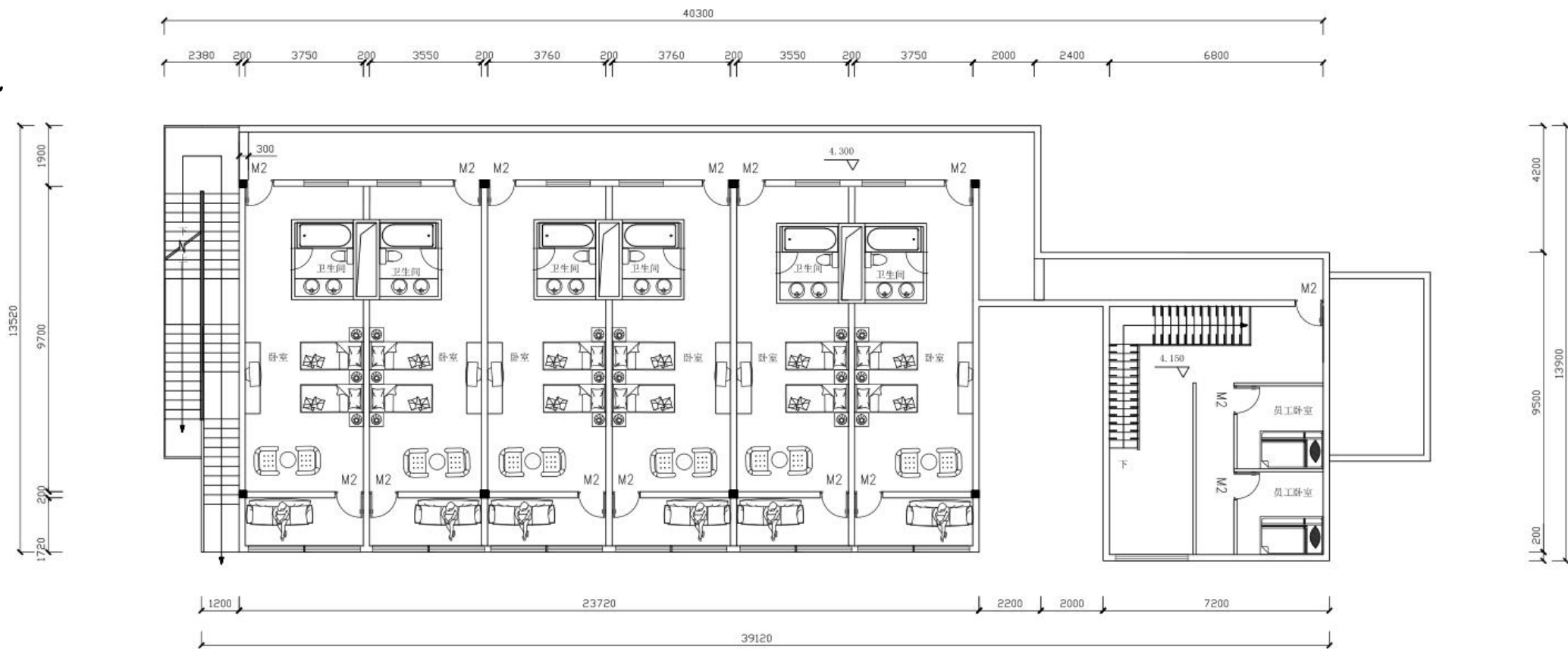
# 5、1大厅·溪化禅意

山下兰芽短浸溪，松间沙路净无泥，暮雨潇潇子规啼。



# 5、1大厅·溪化禅意

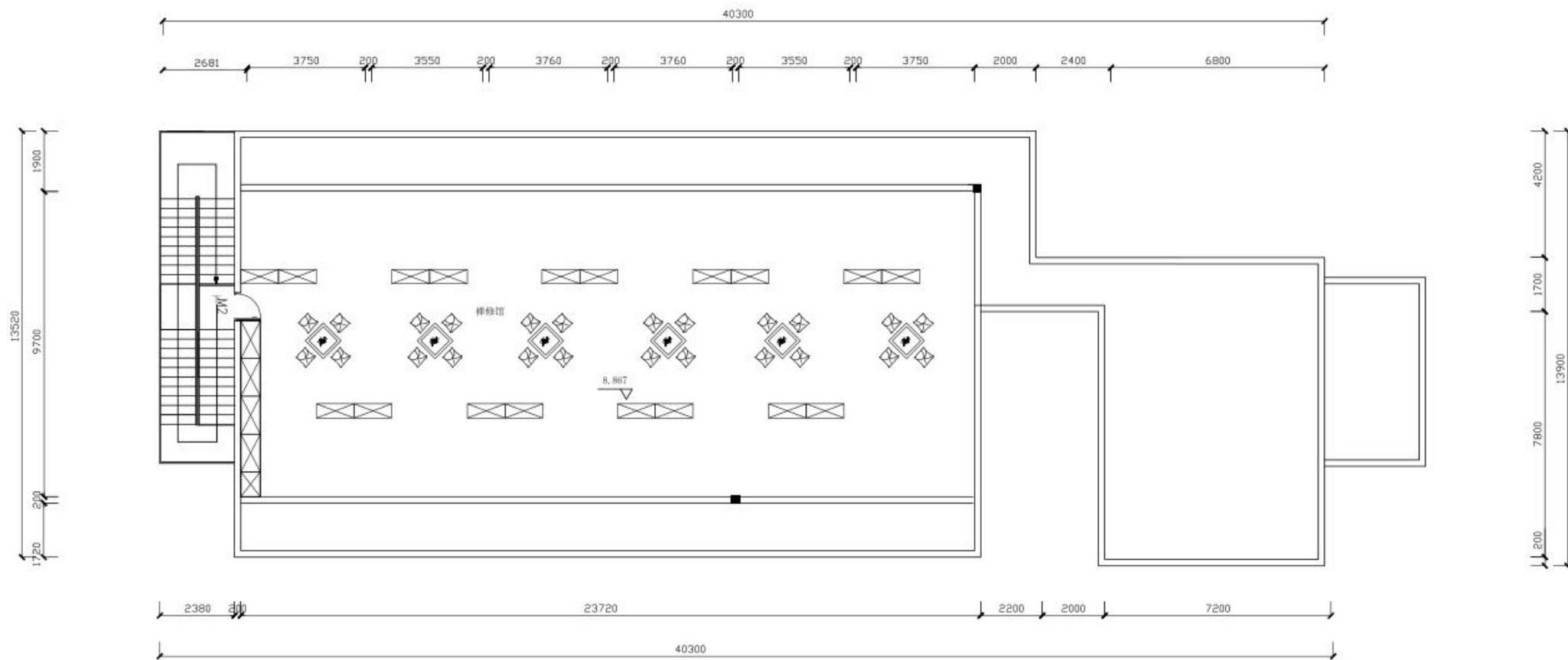
山下兰芽短浸溪，松间沙路净无泥，暮雨潇潇子规啼。



二号楼二层平面图1:100

# 5、1大厅·溪化禅意

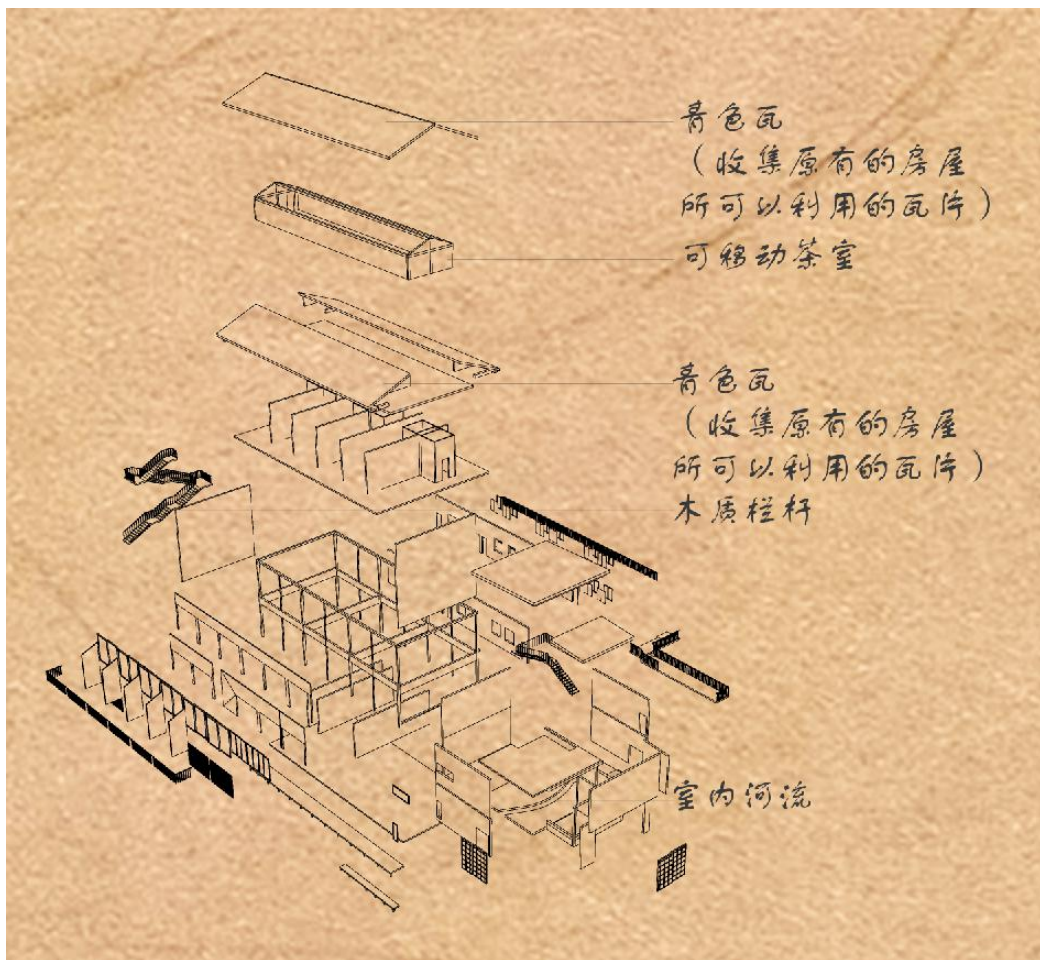
山下兰芽短浸溪，松间沙路净无泥，暮雨潇潇子规啼。



二号楼三层平面图 1:100

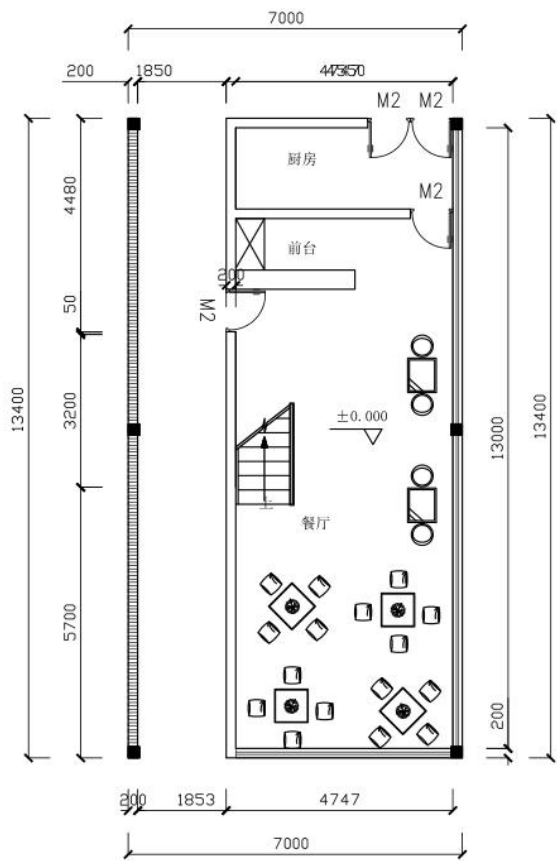
# 5、1大厅· 汉化禅意

山下兰芽短浸溪，松间沙路净无泥，暮雨潇潇子规啼。

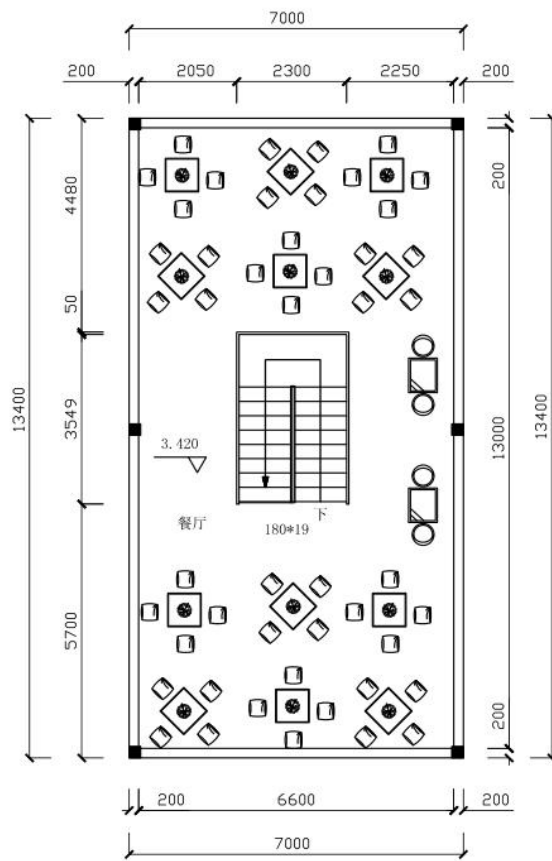


# 5、2竹苑

翠云捎云自结丛，轻花嫩笋欲凌空。

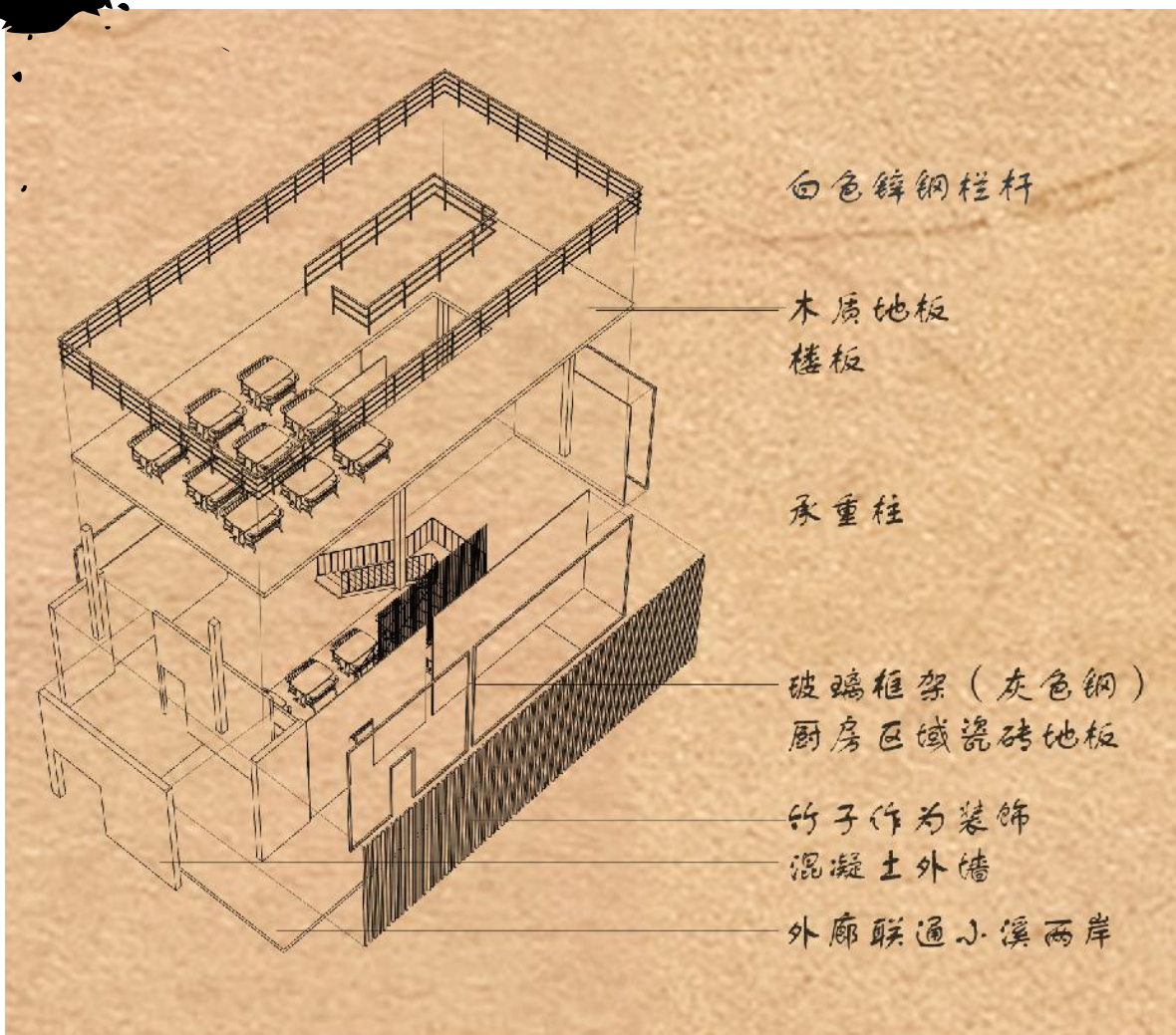


六号楼一层平面图1:100

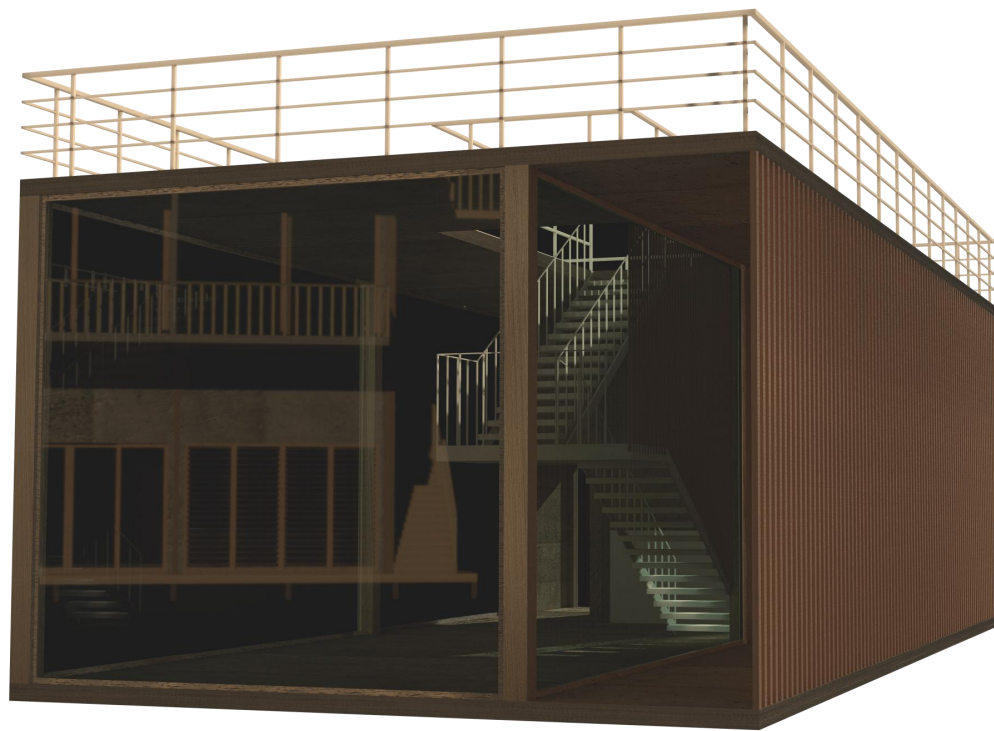


六号楼二层平面图1:100

# 5、2竹苑



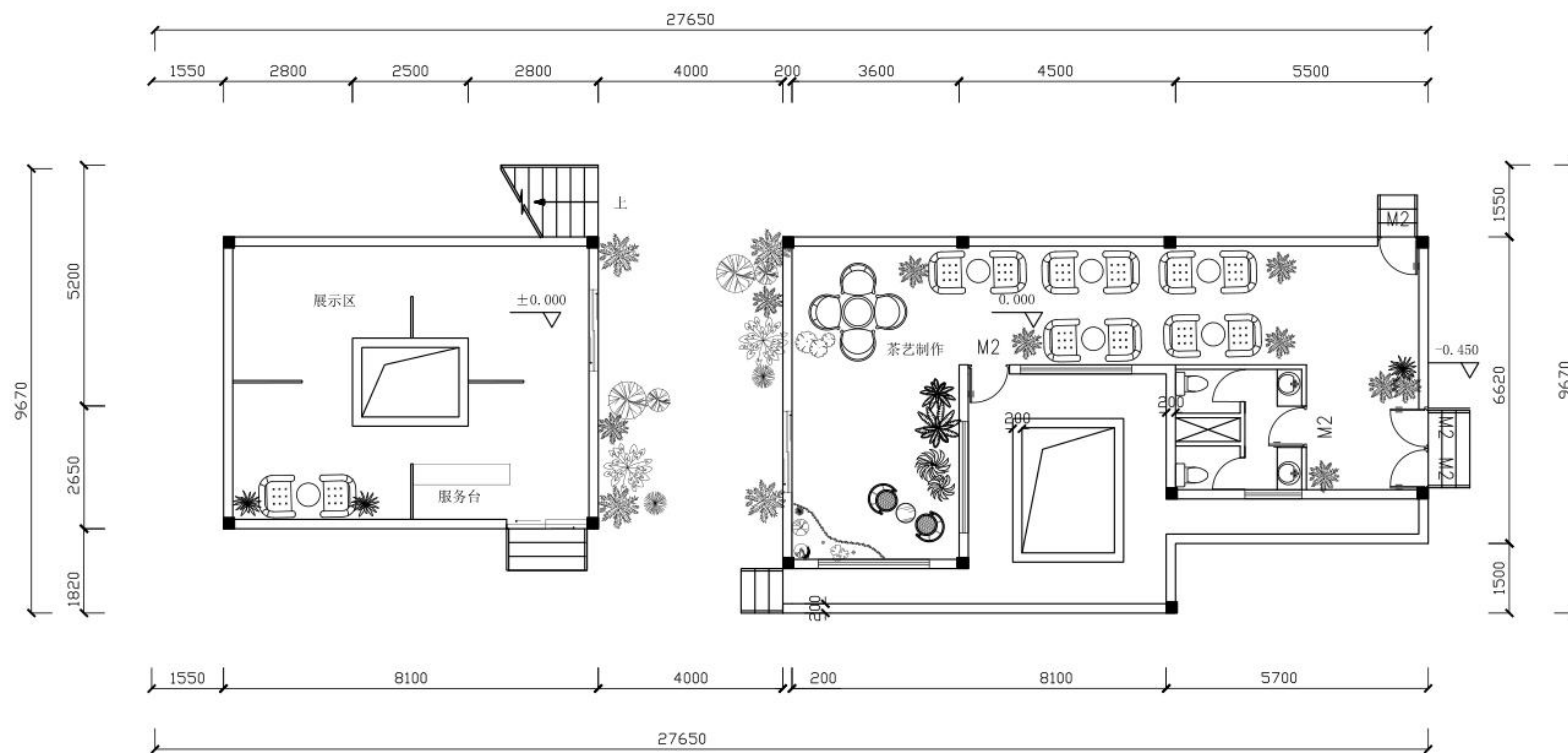
翠云捎云自结丛，轻花嫩笋欲凌空。





# 5、3禅修庭院

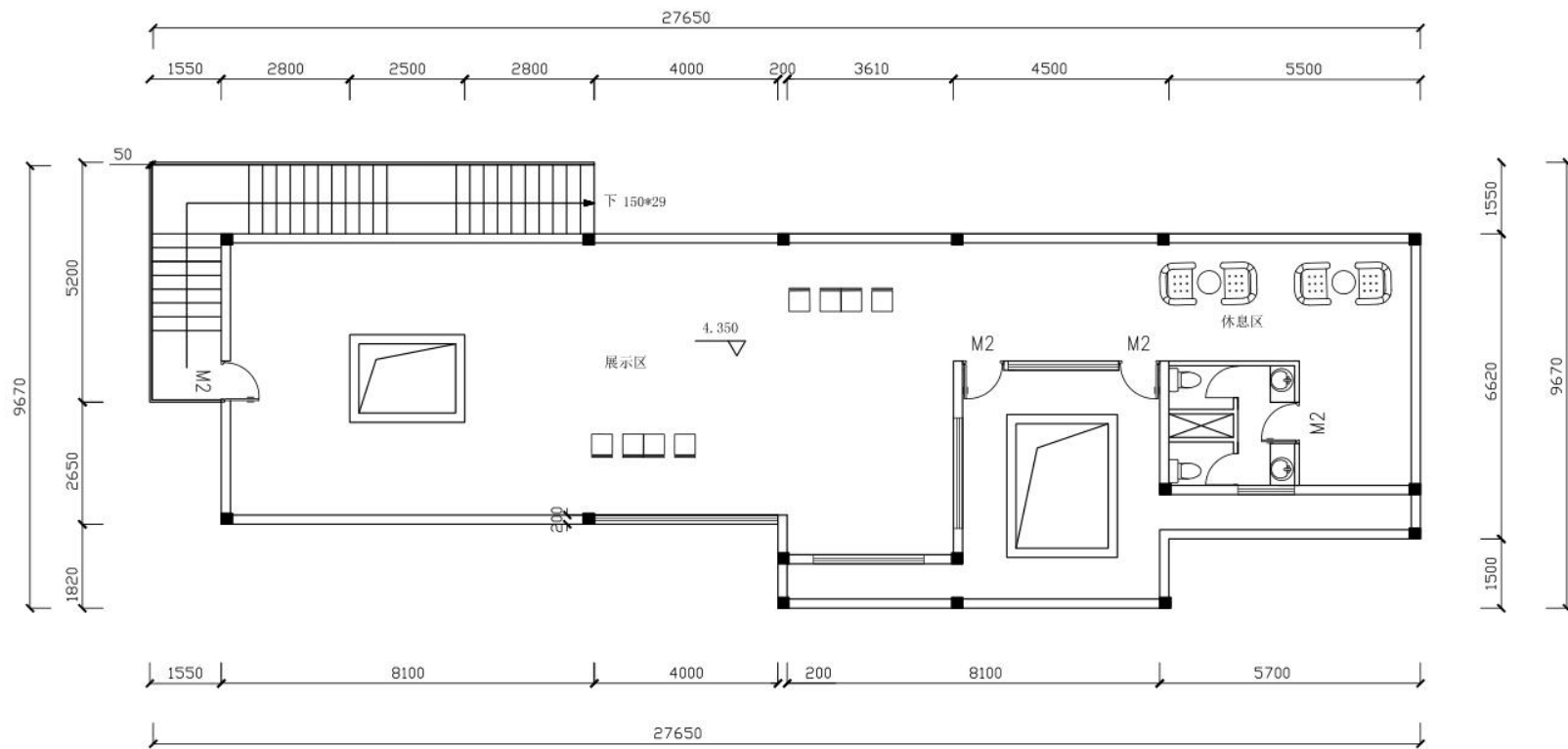
此际难消遣，从来未学禅



一号楼一层平面图1:100

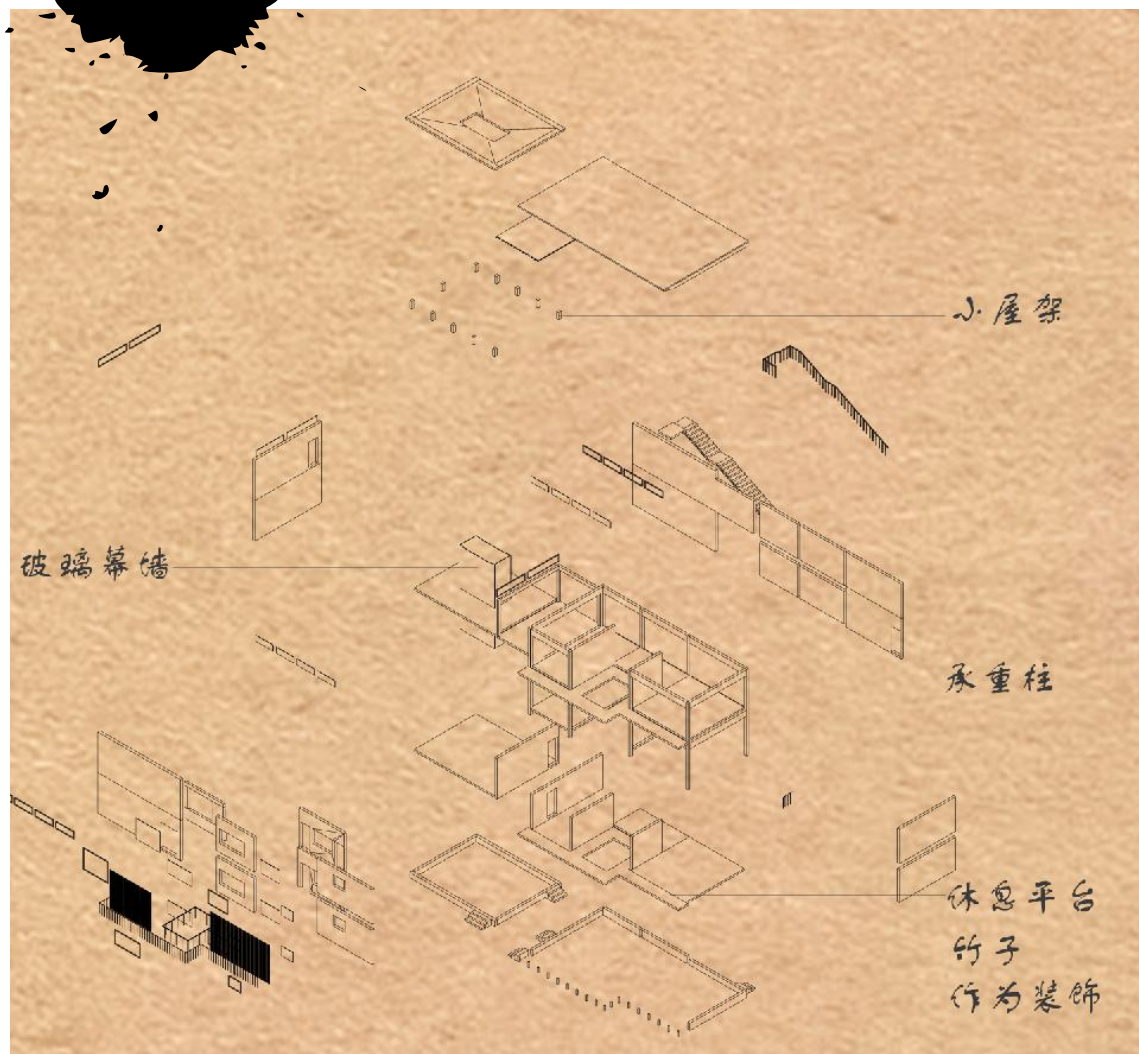
# 5、3禅修庭院

此际难消遣，从来未学禅



一号楼二层平面图1:100

# 5、3禅修庭院

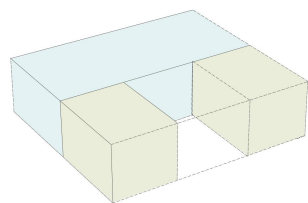


此际难消遣，从来未学禅



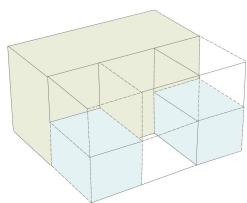
# 5、4烟雨楼

南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中



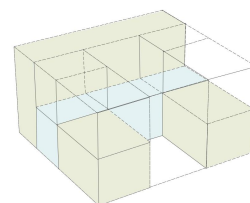
The first plan

休息区  
休闲区  
绿化区



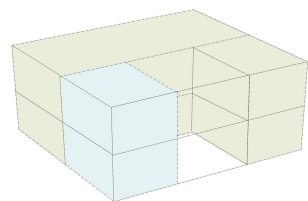
The second solution

休息区  
休闲区  
绿化区



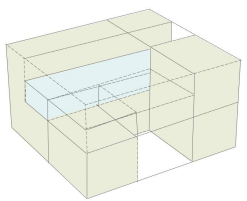
The third scheme

休息区  
休闲区  
绿化区



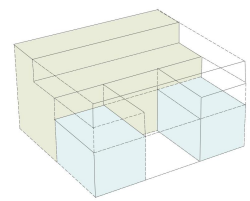
The fourth scheme

休息区  
休闲区  
绿化区



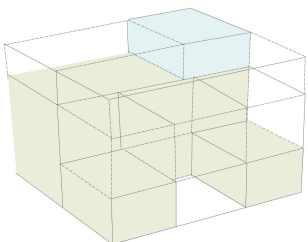
The fifth solution

休息区  
休闲区  
绿化区



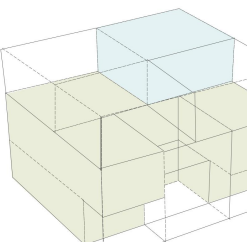
The sixth plan

休息区  
休闲区  
绿化区



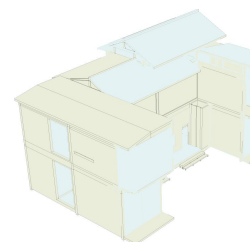
The seventh scheme

休息区  
休闲区  
绿化区



The eighth plan

休息区  
休闲区  
绿化区

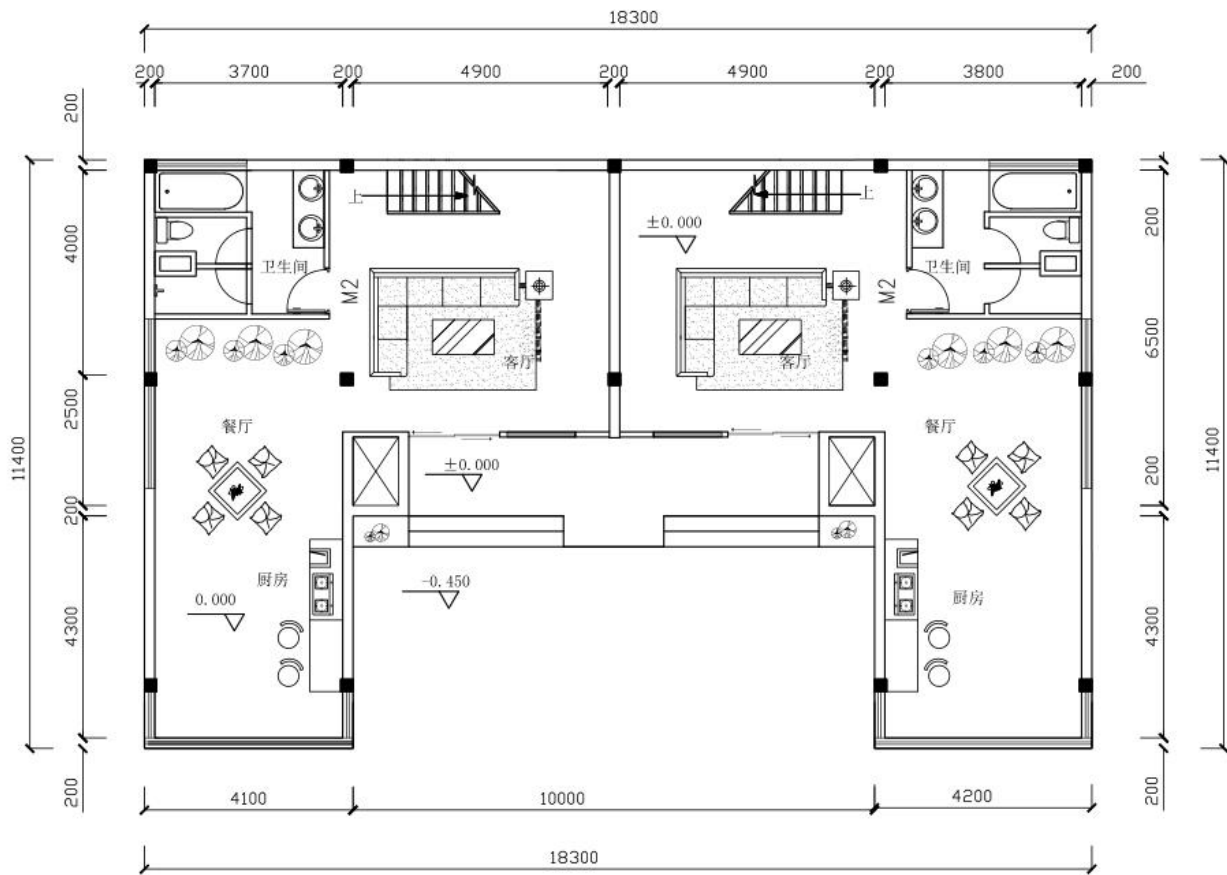


The ninth plan

休息区  
休闲区  
绿化区

# 5、4烟雨楼

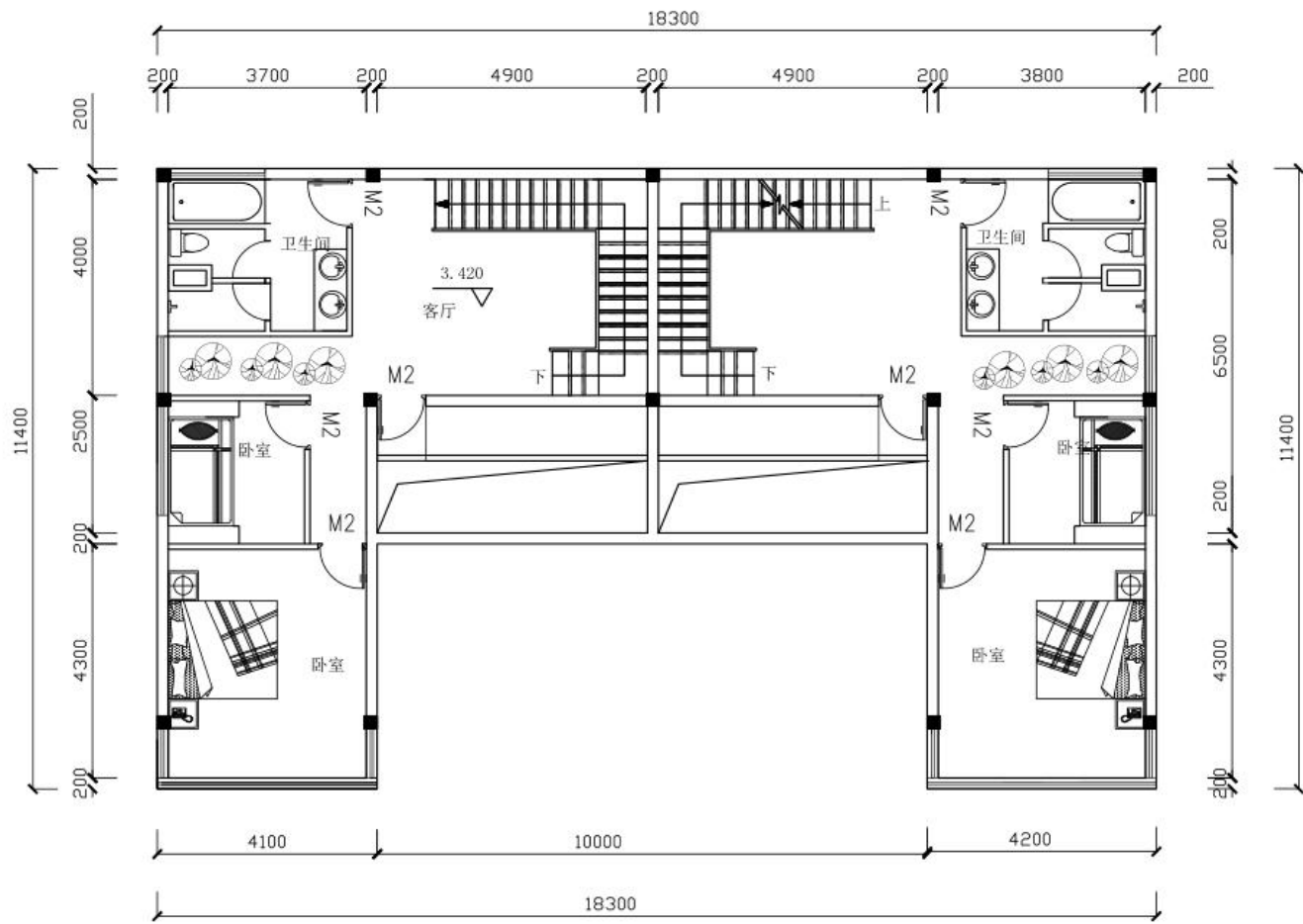
南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中



四号楼一层平面图 1:100

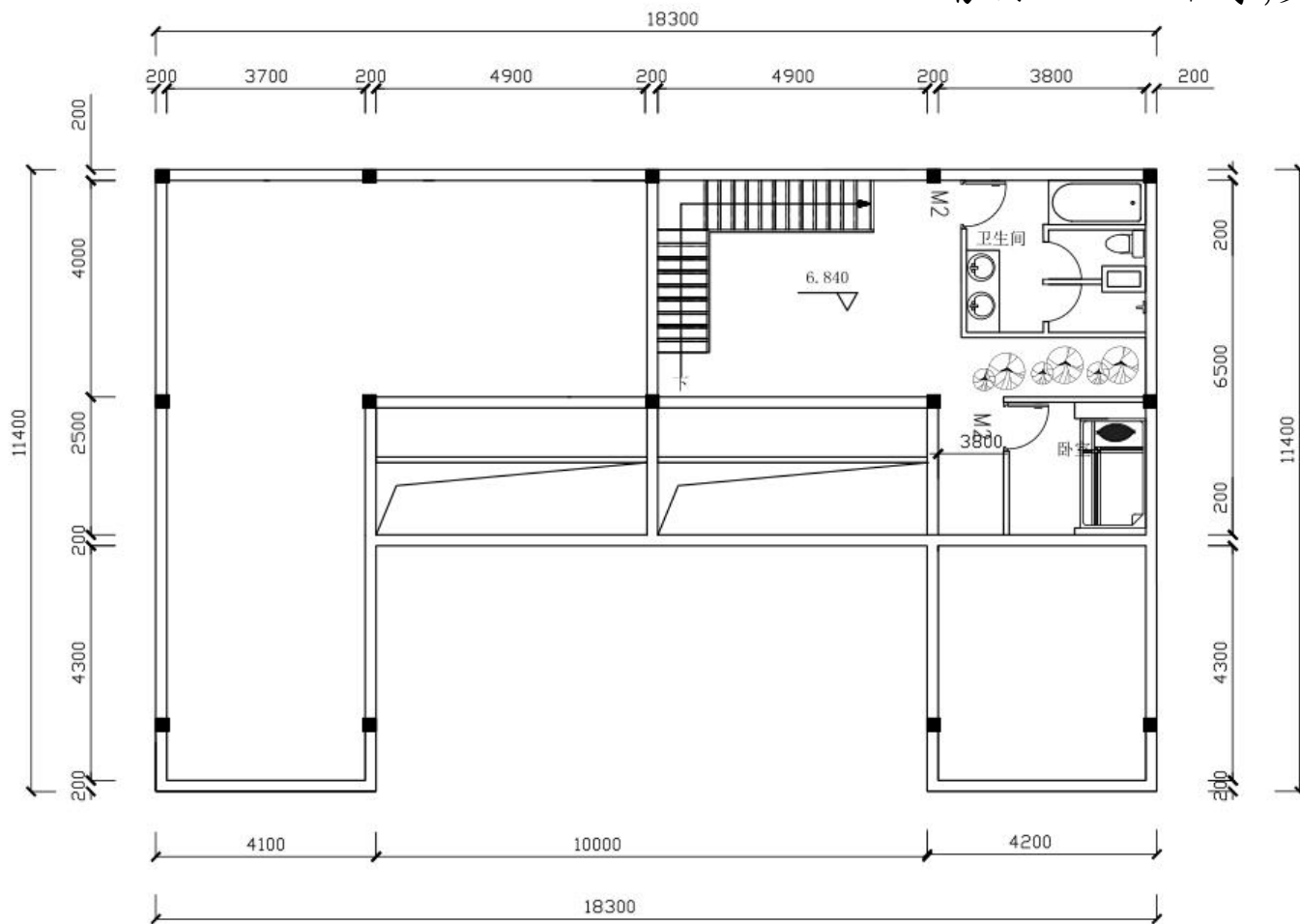
# 5、4烟雨楼

南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中

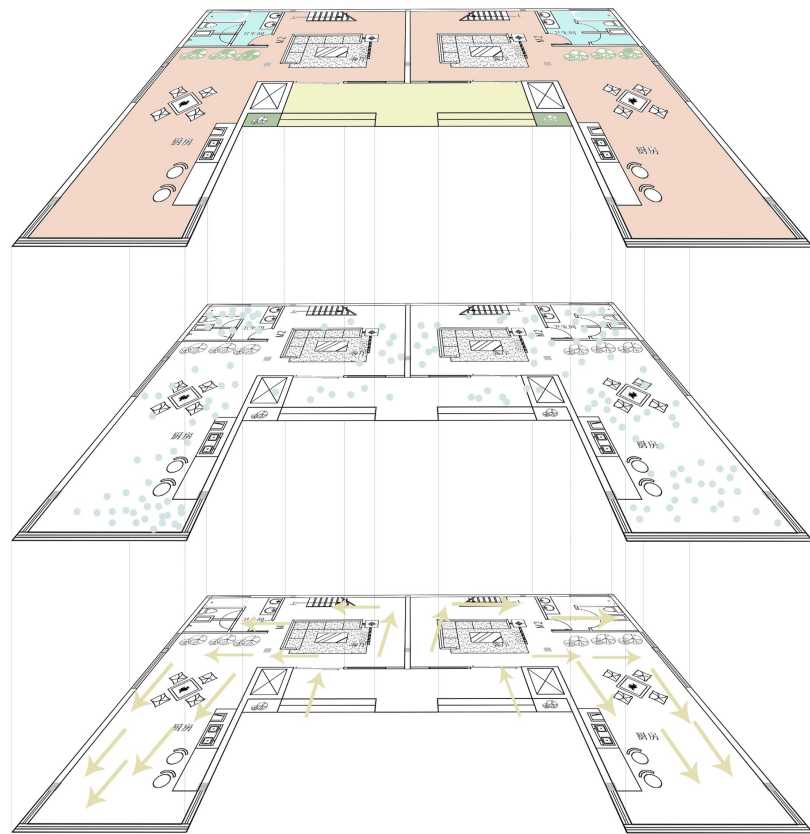


# 5、4烟雨楼

南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中



# 5、4烟雨楼



南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中

功能分区

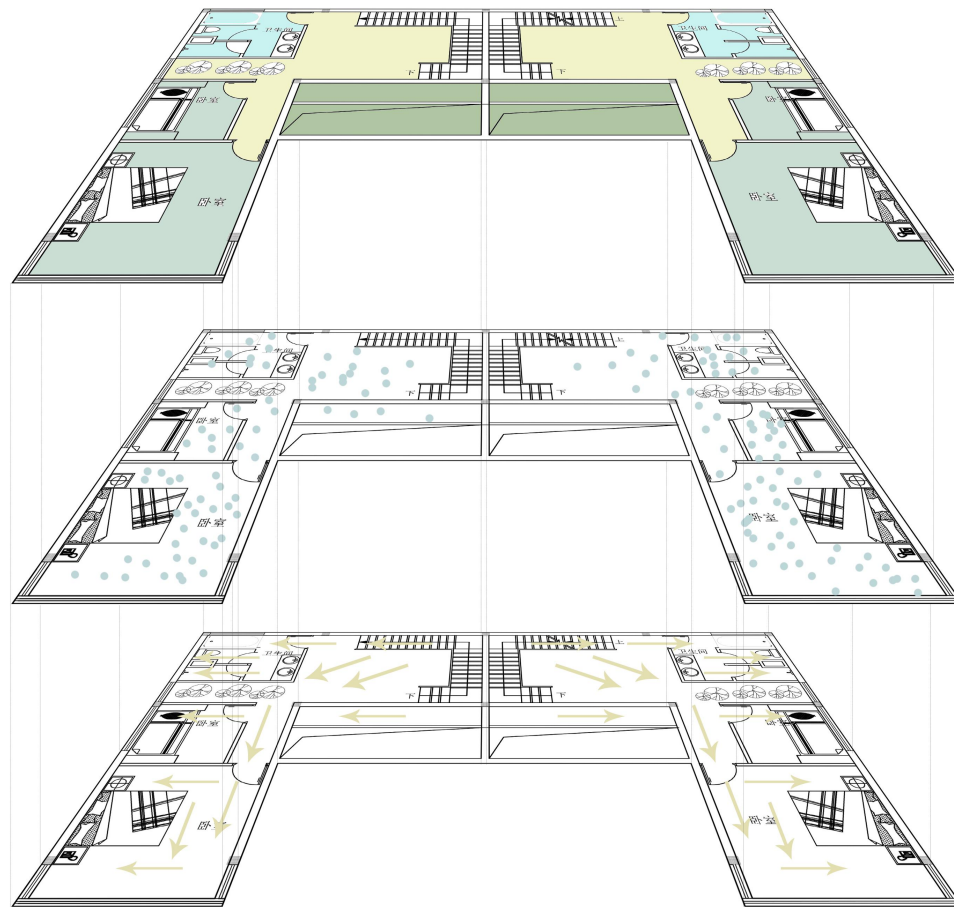
- 餐饮休闲区
- 公共休息区
- 卫生间
- 绿化区

使用密度分析

道路分析



# 5、4烟雨楼



南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中

功能分区

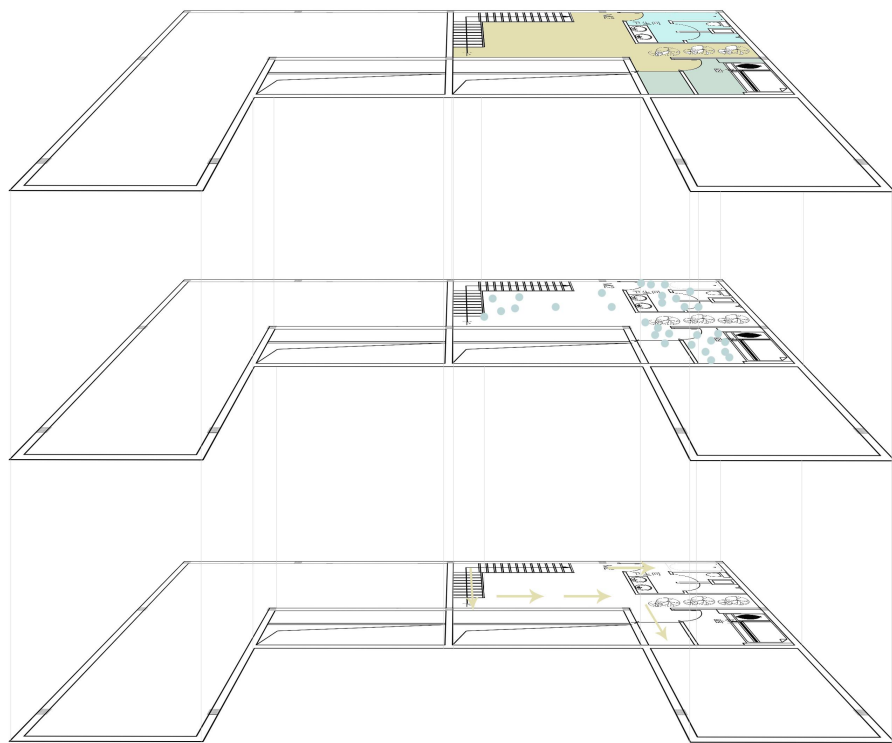
- 住房休息区
- 公共休息区
- 卫生间
- 绿化区

使用密度分析

道路分析

# 5、4烟雨楼

南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中



功能分区

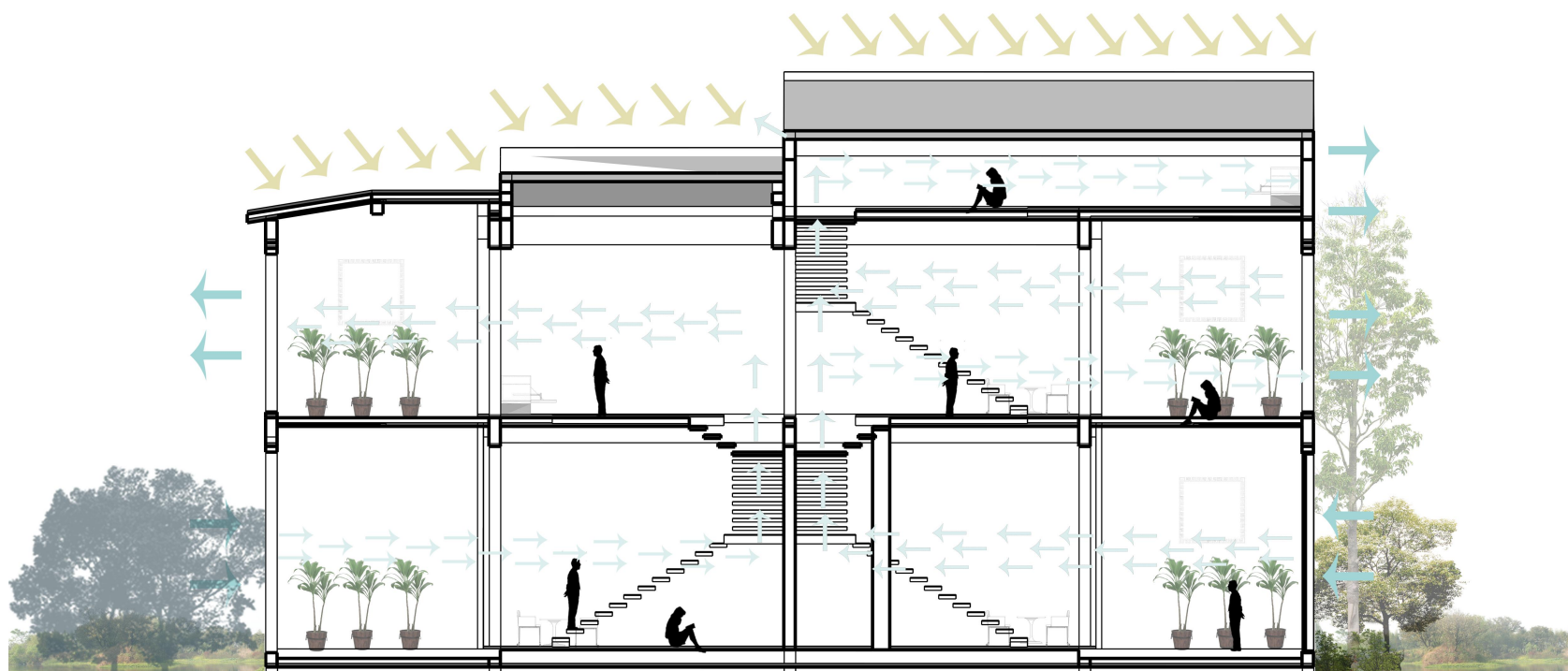
- 住房休息区
- 公共休息区
- 卫生间

使用密度分析

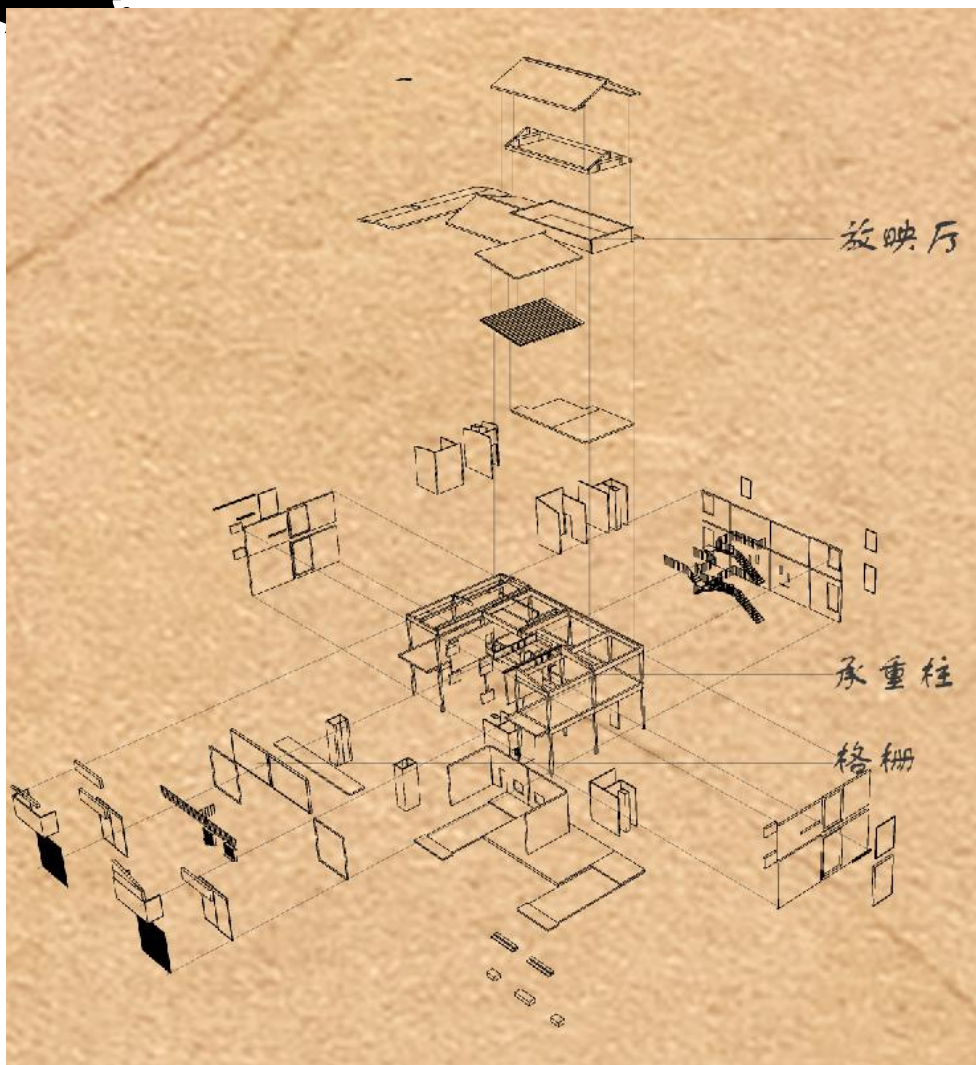
道路分析

# 5、4烟雨楼

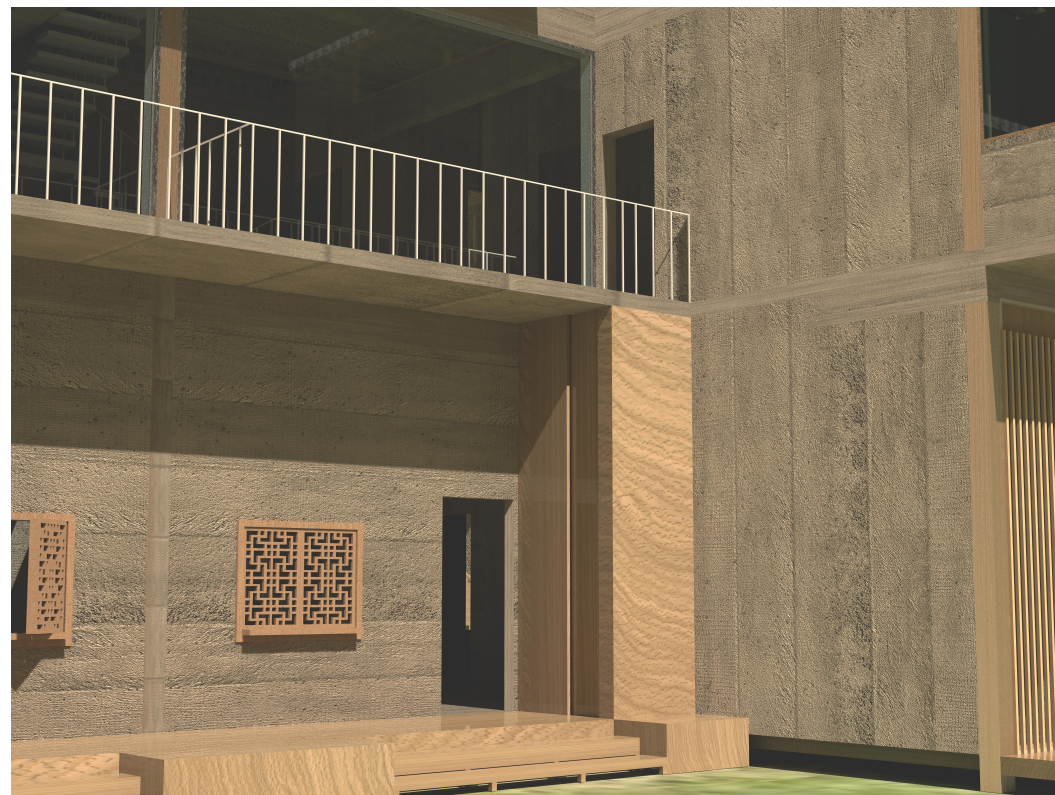
南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中



# 5、4烟雨楼

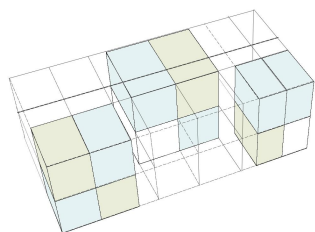


南朝四百八十寺，多少楼台烟雨中



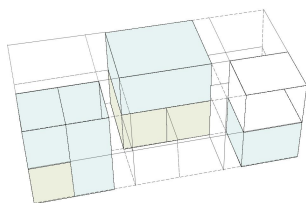
# 5、5小溪垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马



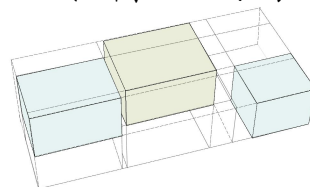
休息区  
休闲区  
绿化区

The first plan



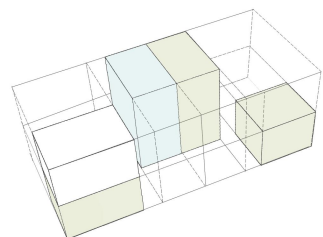
休息区  
休闲区  
绿化区

The second solution



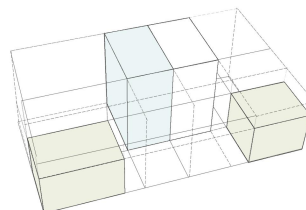
休息区  
休闲区  
绿化区

The third scheme



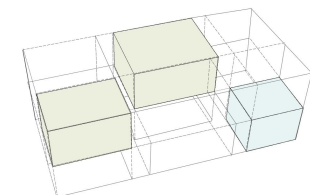
休息区  
休闲区  
绿化区

The fourth scheme



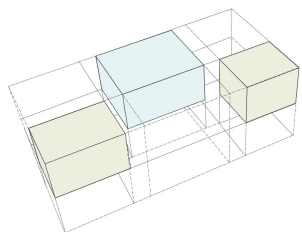
休息区  
休闲区  
绿化区

The fifth solution



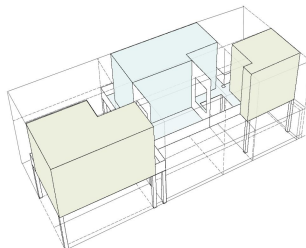
休息区  
休闲区  
绿化区

The sixth plan



休息区  
休闲区  
绿化区

The seventh scheme



休息区  
休闲区  
绿化区

The eighth plan

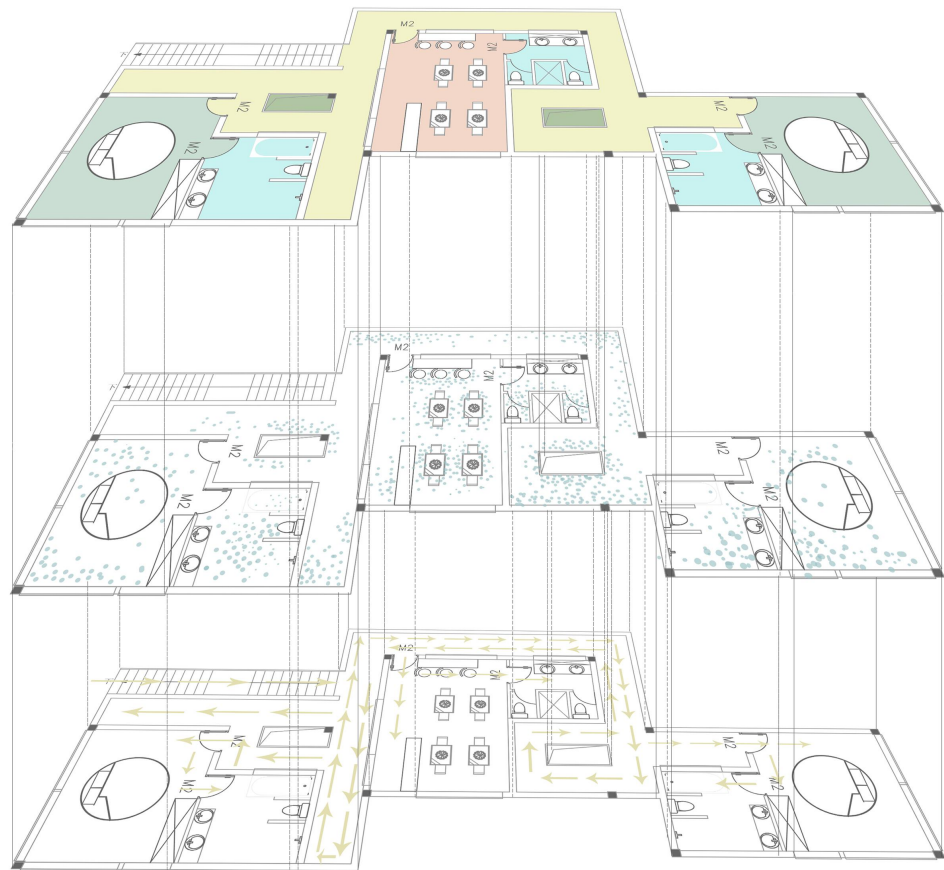


休息区  
休闲区  
绿化区

The ninth plan

# 5、5小溪垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马



功能分区

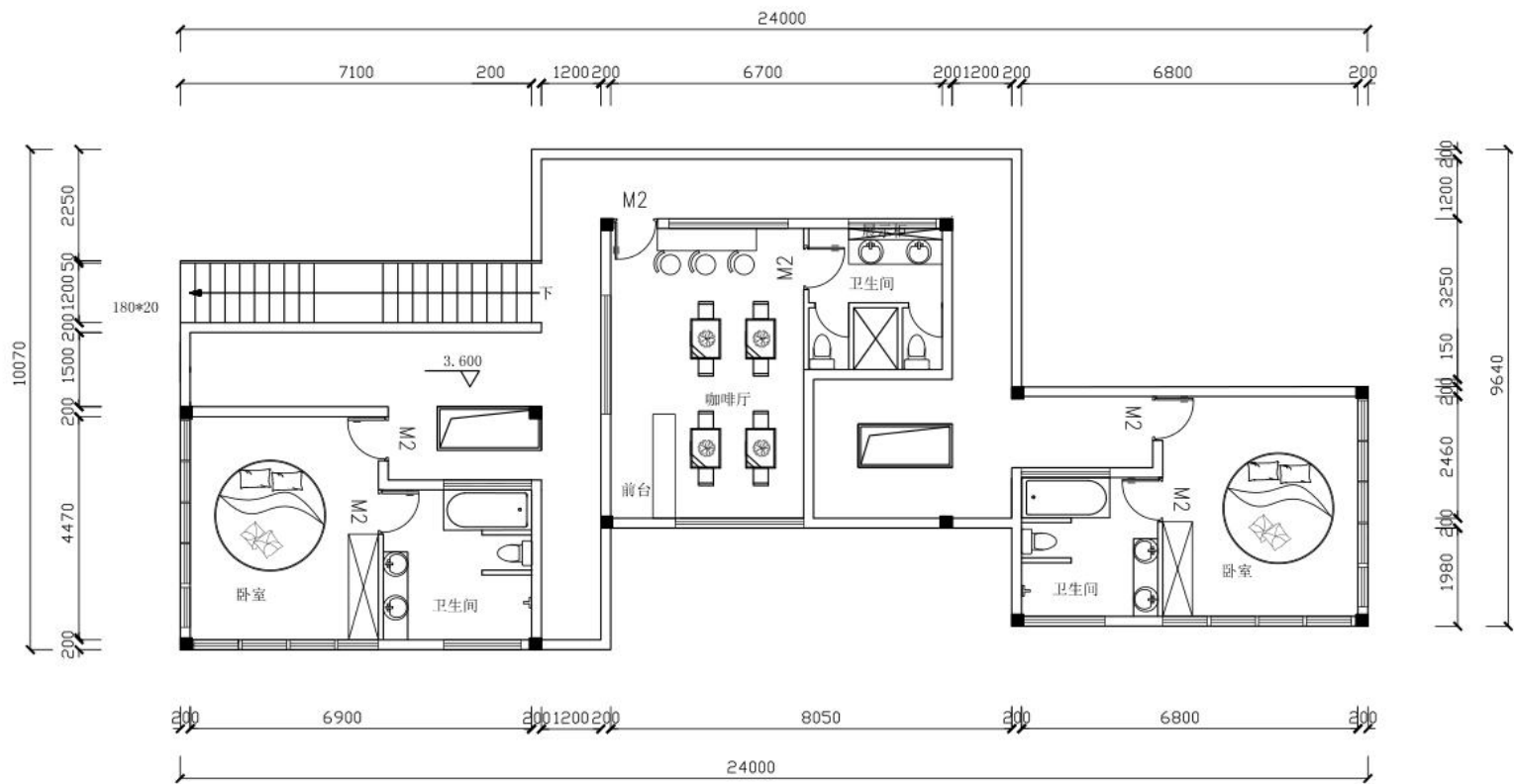
- 餐饮休闲区
- 住房休息区
- 公共休息区
- 卫生间
- 绿化区

使用密度分析

道路分析

# 5、5小汉垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马

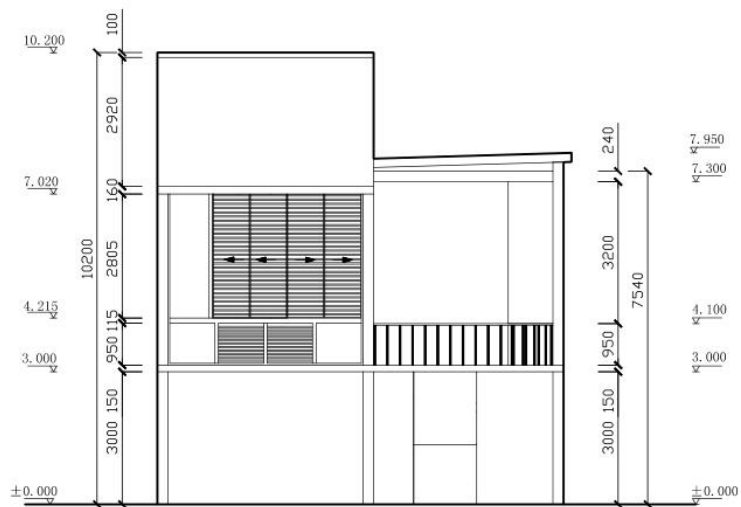


三号楼二层平面图 1:100

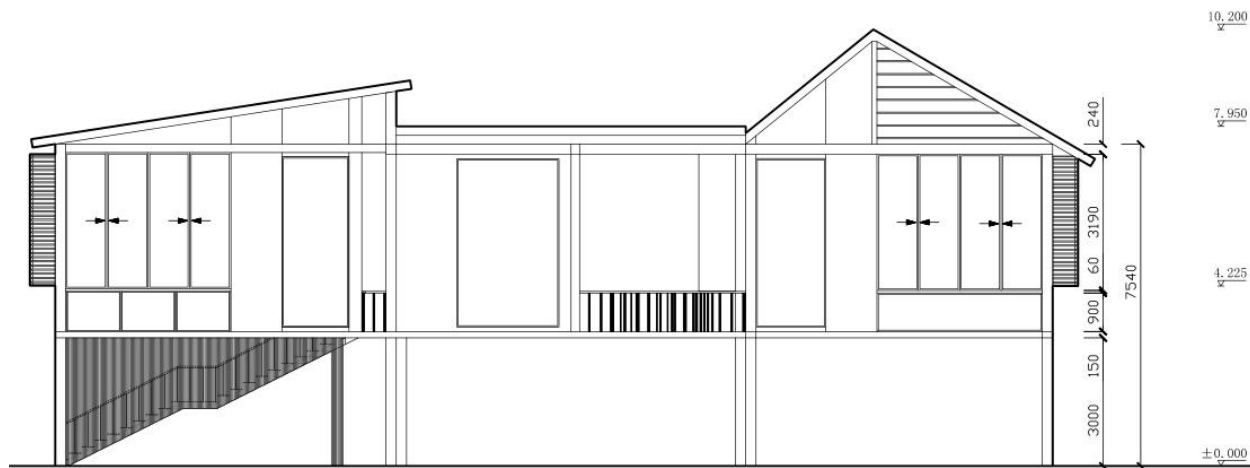
# 1、平面及效果图

## 5、5小汉垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马



东立面图 1: 100



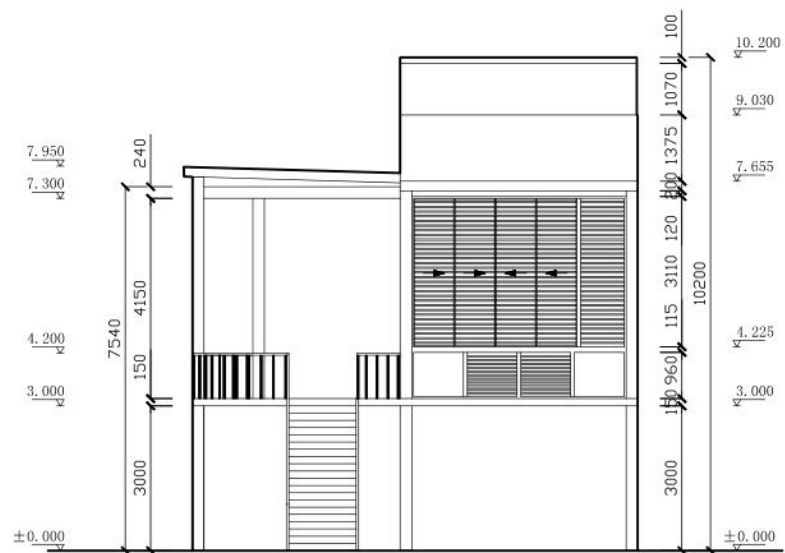
南立面图 1: 100



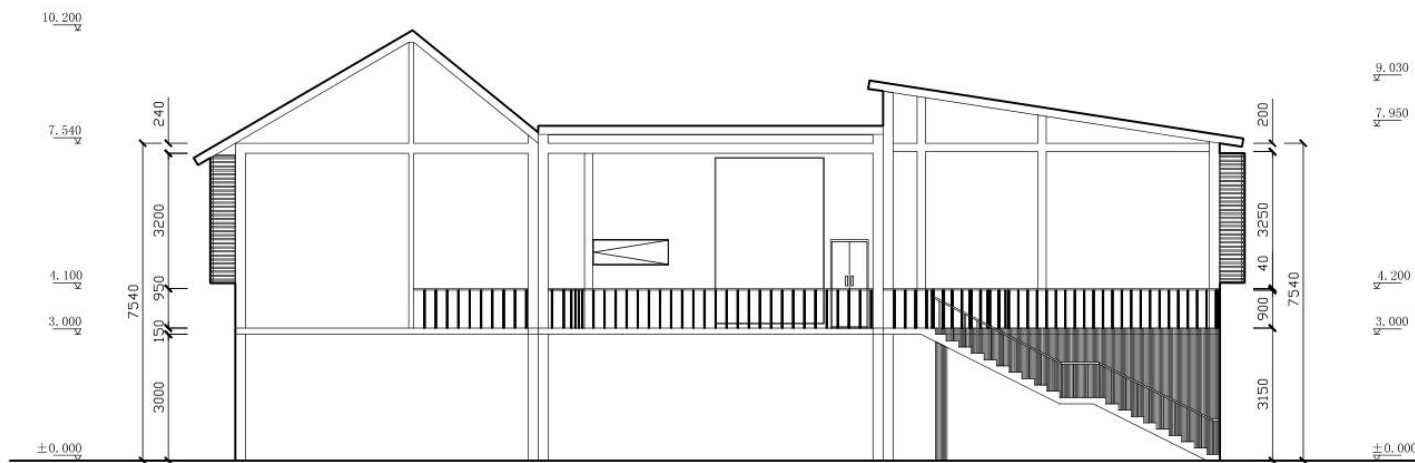
# 1、平面及效果图

## 5、5小汉垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马



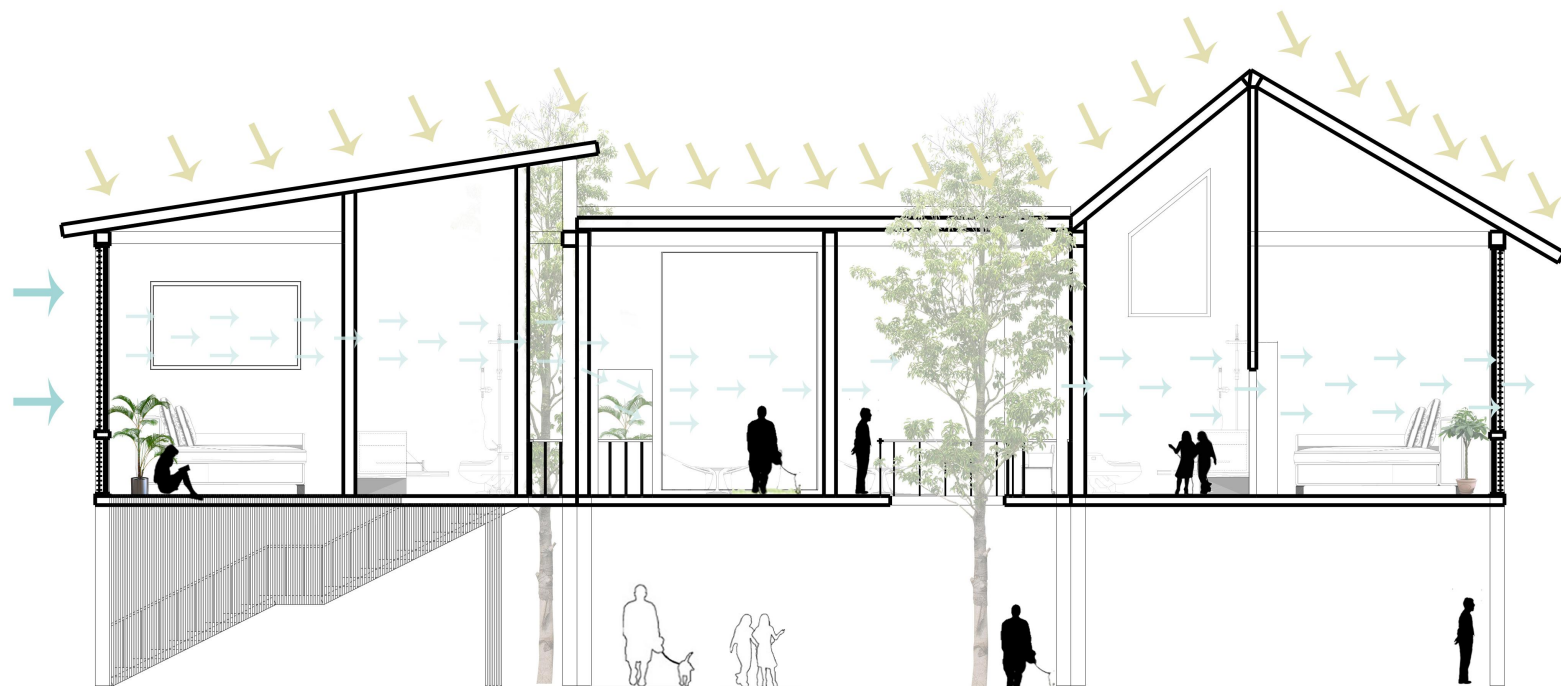
西立面图 1: 100



北面图 1: 100

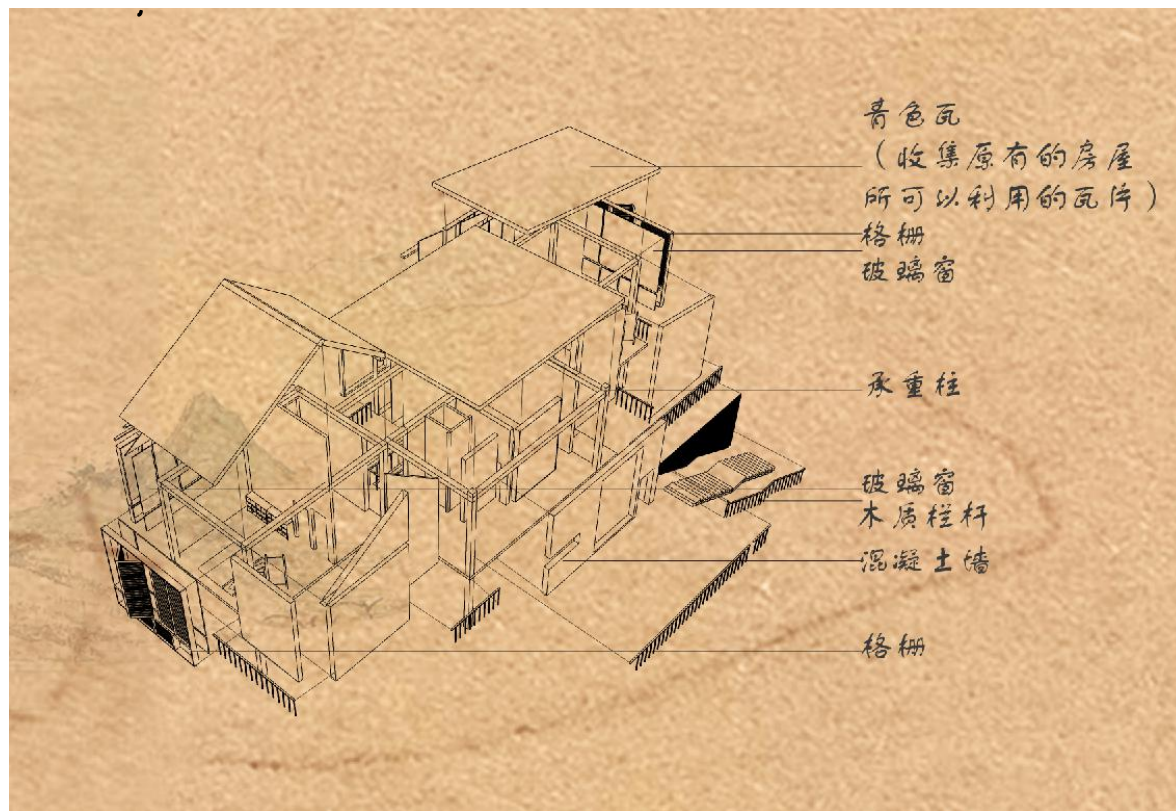
# 5、5小汉垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马



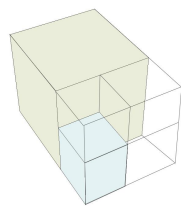
# 5、5小汉垂楼

枯藤老树昏鸦，小桥流水人家，古道西风瘦马



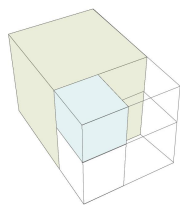
# 5、6听风楼

风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。



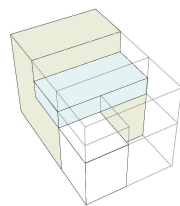
休息区  
休闲区  
绿化区

The first plan



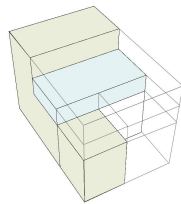
休息区  
休闲区  
绿化区

The second solution



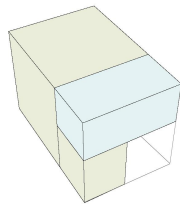
休息区  
休闲区  
绿化区

The third scheme



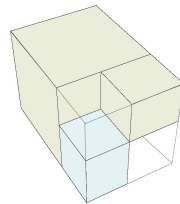
休息区  
休闲区  
绿化区

The fourth scheme



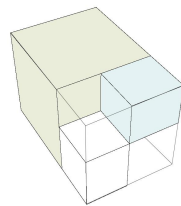
休息区  
休闲区  
绿化区

The fifth solution



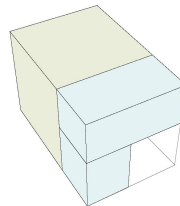
休息区  
休闲区  
绿化区

The sixth plan



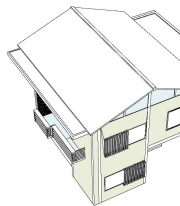
休息区  
休闲区  
绿化区

The seventh scheme



休息区  
休闲区  
绿化区

The eighth plan



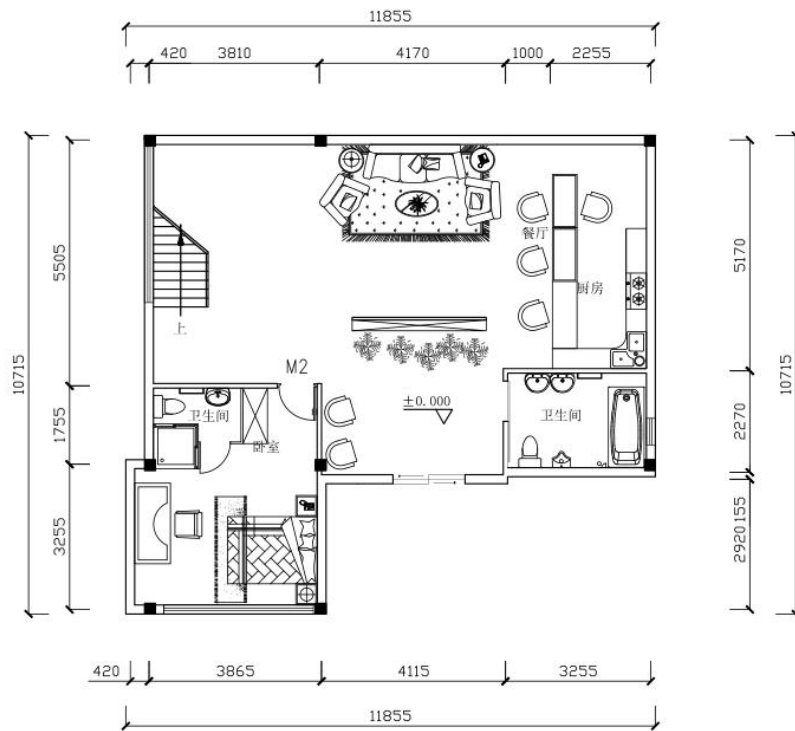
休息区  
休闲区  
绿化区

The ninth plan

# 1、平面及效果图

## 5、6听风楼

风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。

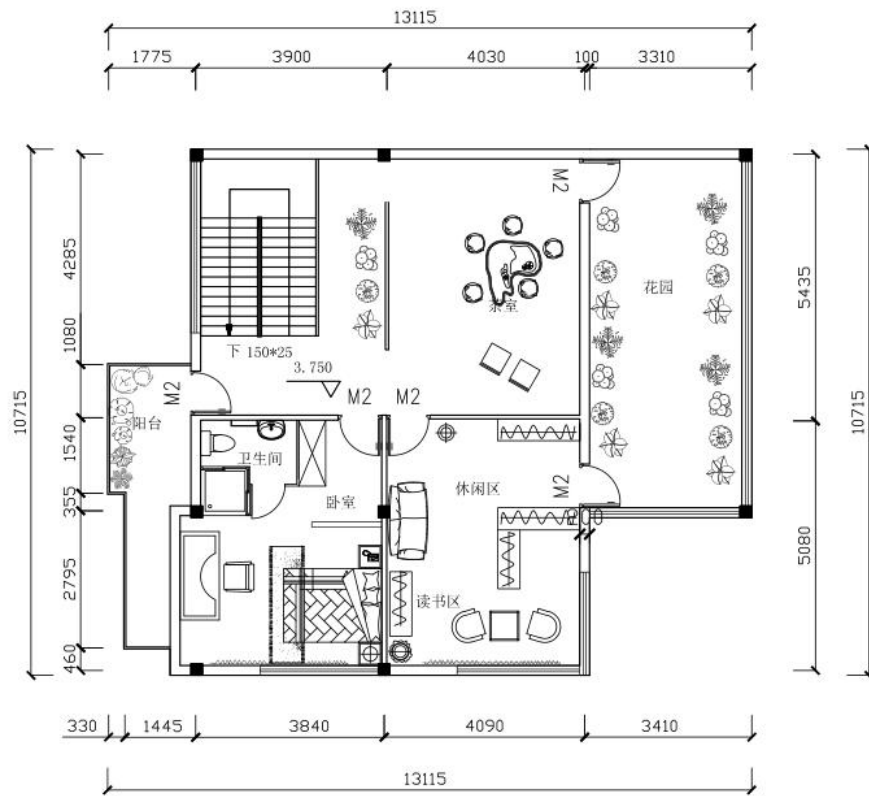


六号楼一层平面图1:100

# 1、平面及效果图

## 5、6听风楼

风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。

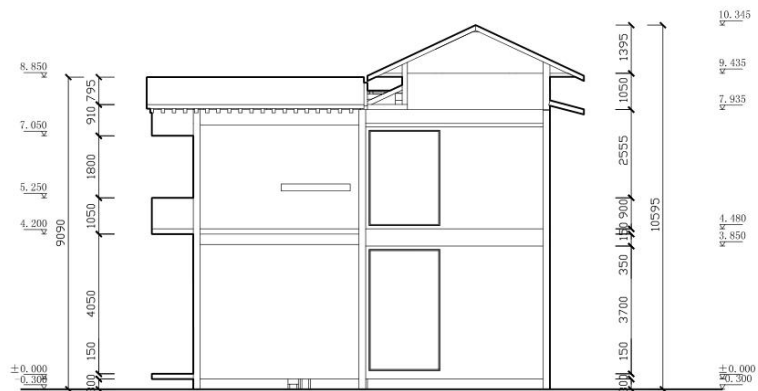


六号楼二层平面图1:100

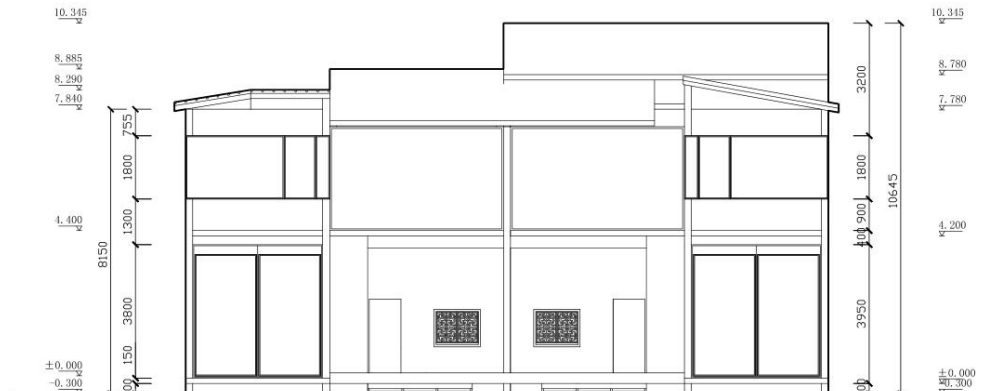
# 1、平面及效果图

## 5、6听风楼

风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。



四号楼东立面图 1:100

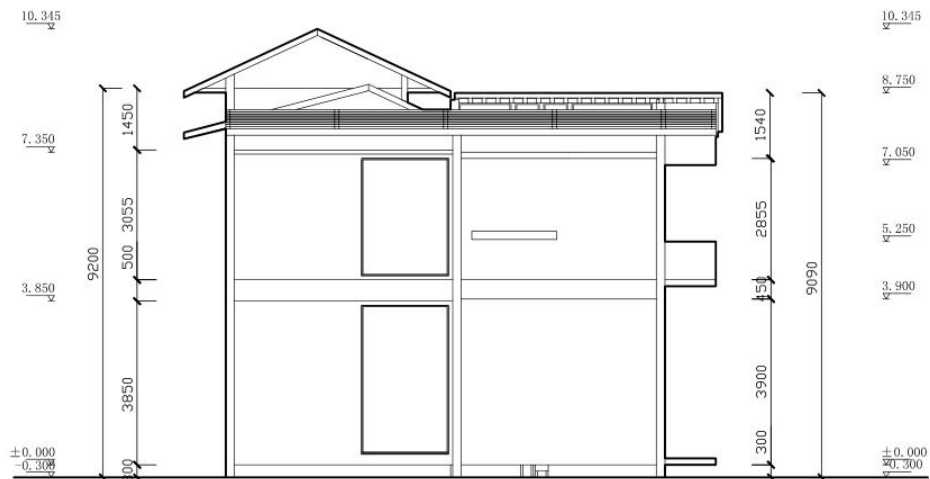


四号楼南立面图 1:100

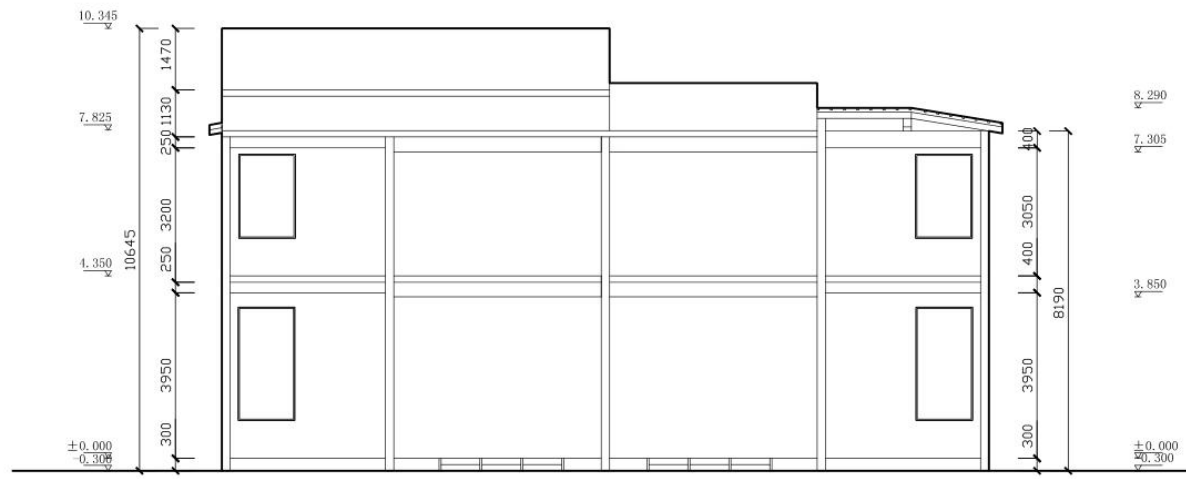
# 1、平面及效果图

## 5、6听风楼

风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。



四号楼西立面图 1:100



四号楼北立面图 1:100

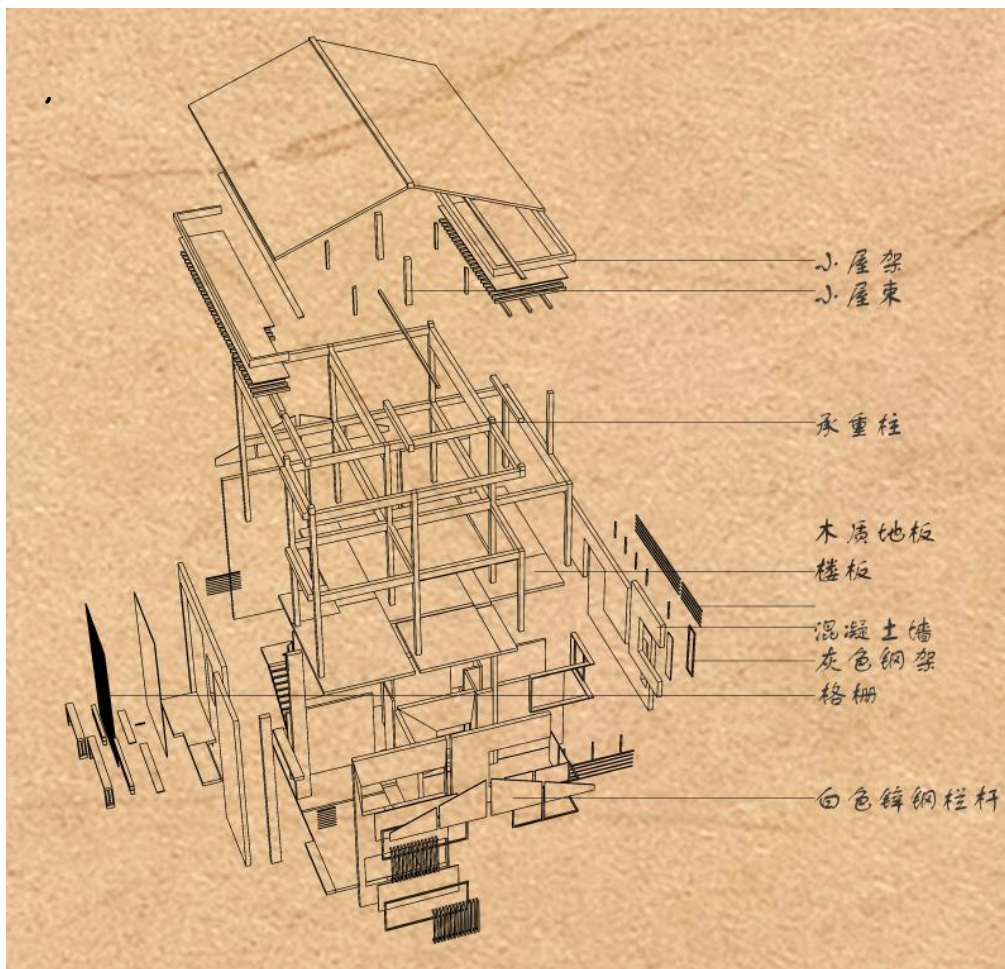


# 5、6听风楼

风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。



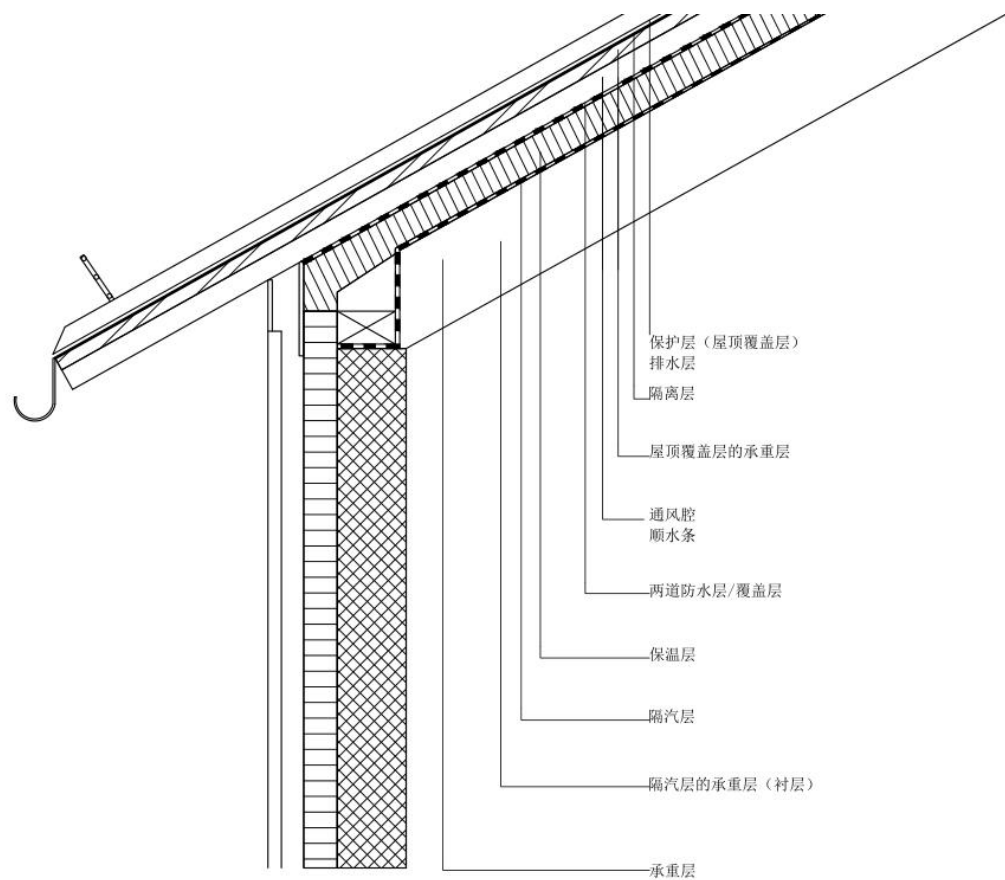
# 5、6听风楼



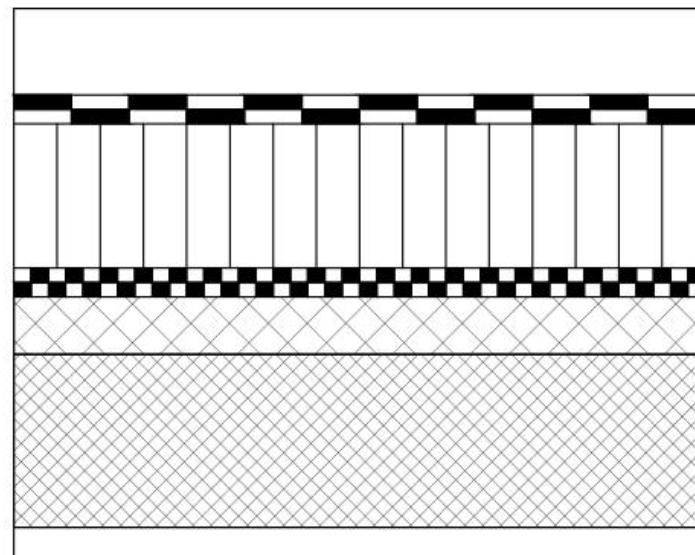
风淅淅，雨纤纤。难怪春愁细细添。



# 5、5节点细部

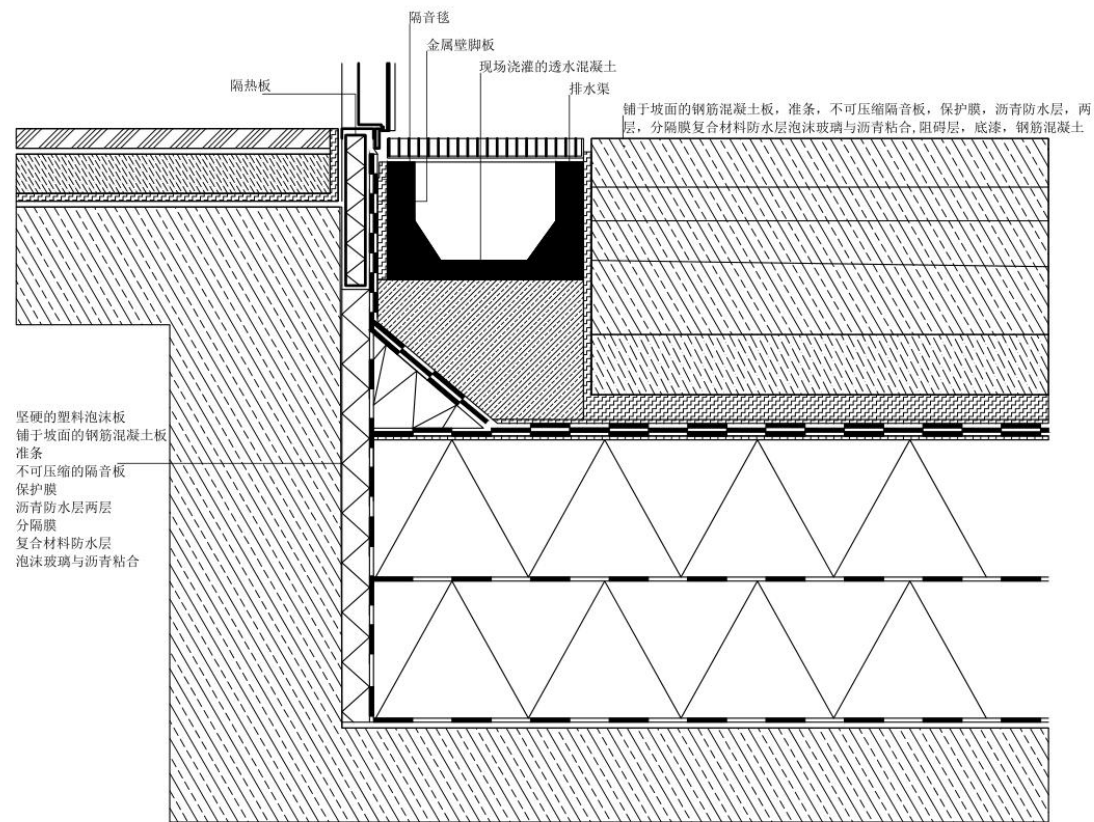
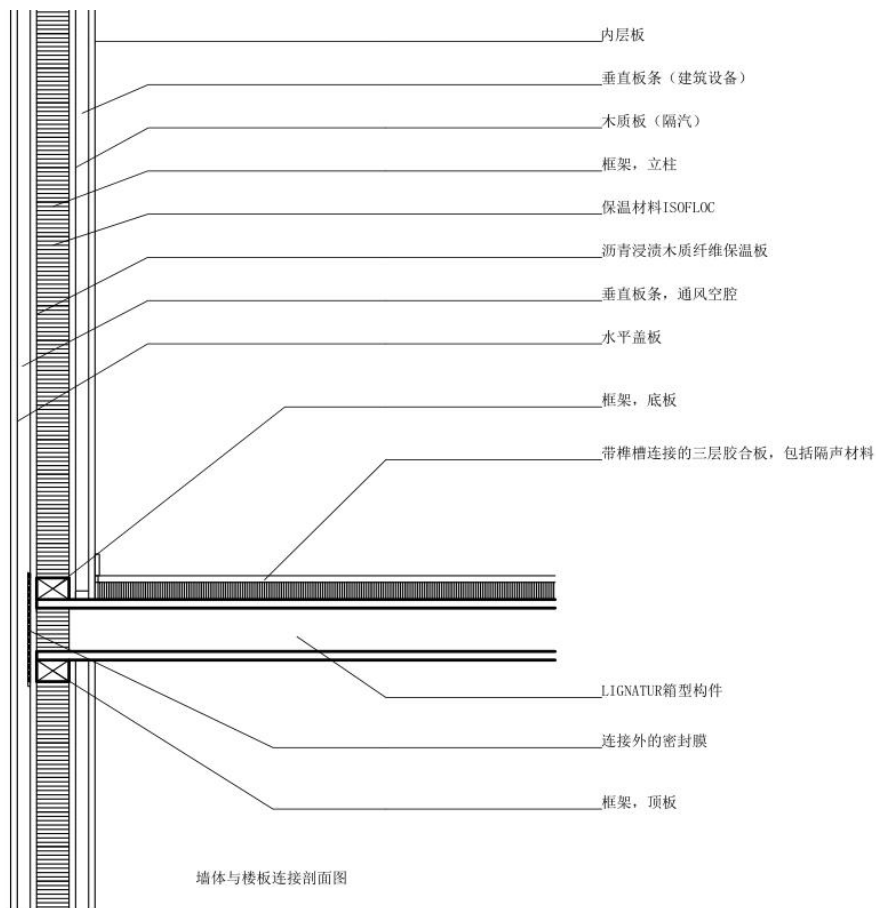


坡屋顶，通风金属板



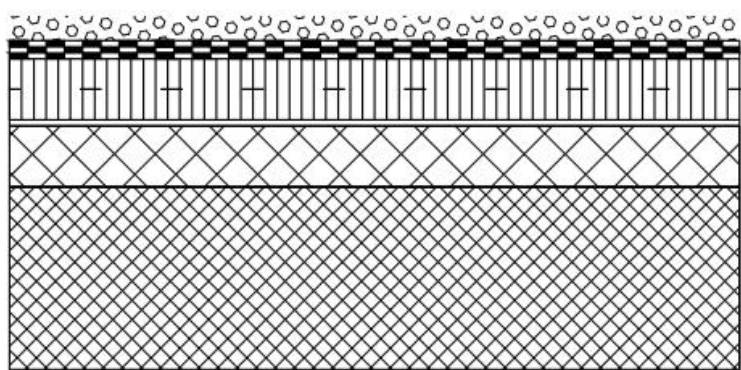
没有通风层的平屋顶 (暖屋顶)

# 5、5节点细部



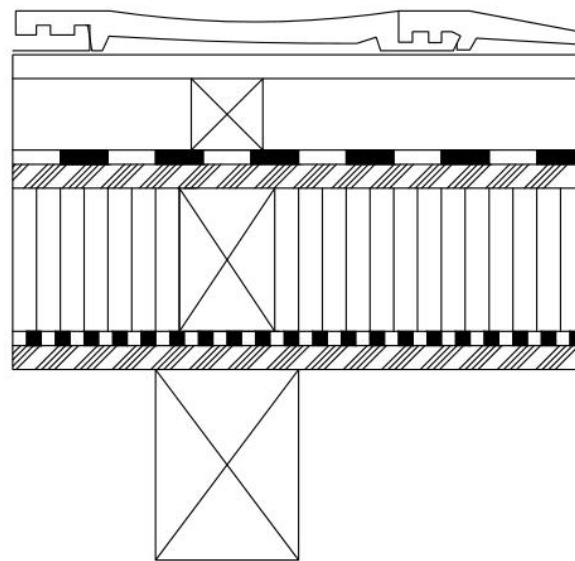
# 1、平面及效果图

## 5、5节点细部



- 保护层
- 隔离层
- 防水层
- 保温层
- 底涂层
- 找坡层
- 承重层

压实屋顶剖面图



- 屋顶黏土瓦覆盖层
- 屋顶覆盖承重层
- 通风腔/交叉压层
- 密封层（次级防水/覆盖层）
- 密封层的承重层
- 保温层
- 隔汽层/密封膜
- 隔汽层的承重层（铺板作为衬板）
- 承重结构

带有无缝次级防水的覆盖层的坡屋顶

# 第陆章回

经济可行性

· 开发成本

· 项目经营成本

· 旅游收入预测

· 生态效益

· 营销策划



## 6、1 开发成本

### 一级项目建设成本估算

项目建设成本估算				
序号	项目名称	建筑面积/平方米	单价/元每平	总计/万元
1	1号楼	192	800	15.36
2	2号楼	459	800	36.72
3	3号楼	141	800	11.28
4	4号楼	178	800	14.24
5	5号楼	130	800	10.4
6	6号楼	87	800	69.6
7	采摘		1000	10
8	垂钓		500	5
9	烧烤		500	5
总计				177.6
仅计算建设最初成本，装修费用酌情				

建筑建设成本估算177.6万人民币，  
装修预估300万人民币

## 6、2开发成本

## 项目经营成本估算

序号	项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	总计
1	外购原料费	80	100	80.5	80	340.5
2	外购动力费	30	50	50	50	180
3	工资及福利	60	13	15	15	103
4	修理费	27	27	27	27	108
5	折旧费	5	5	5	5	20
6	摊销费	15	15	15	15	60
7	其他费用	7.1	15.6	7.5	7.5	37.7
8	财务费用	0	0	0	0	0
9	其他制造费用	1	10.2	7.5	7.2	25.9
10	其他管理费用	1	2	1.5	1.5	6
11	总花费	226.1	237.8	209	208.2	881.1
12	其中固定成本	224.1	225.6	200	199.5	849.2
13	可变成本	2	12.2	9	8.7	31.9
14	经营成本	226.1	237.8	209	208.2	881.1

项目总经营成本约每年1074万人民币

序号	人员分类	人数	年薪福利（万元/每年）	总额	备注
1	管理人员	2	20	40	
2	高级管理	1	50	50	
3	技术人员	4		13	
4	高级服务	2	10	20	
5	生产工人	4	5	20	
6	后勤人员	8	5	40	
7	销售	2	5	10	
8	共计	23		193	



## 6.3 旅游收入预测

## 旅游收入预测

序号	项目名称	年份	2018	2019	2020	2021	2022	2025	2026	2027	2028
1	平价套房		121	125	130	150	200	205	206	209	210
2	温泉别墅		150	140	150	170	169	150	166	170	180
3	平价大床房		200	200	205	206	207	210	215	210	220
4	独栋别墅		100	90	102	103	101	120	110	105	110
5	茶室		90	89	95	100	102	120	150	140	130
6	禅修		80	70	30	60	60	80	70	88	90
7	民俗展示		65	65	70	75	90	90	100	120	130
8	溪边小屋		120	120	121	123	120	150	160	140	145
9	溪边咖啡厅		50	52	49	50	50	70	50	55	58
10	采摘活动		20	30	60	60	90	110	112	120	130
11	自然烧烤		50	54	58	60	60	78	80	80	100
12	自助观景餐厅		150	160	180	180	200	210	198	198	200
13	总价		1196	1195	1250	1337	1449	1593	1617	1635	1703



— 利润  
— 成本

## 6、4 营销策划

节日：与当地附近村落篁村庙会相合作，扩大庙会影响力。

景点：金井涌泉、芝山石燕与当地自然风景相配合，配合景点规划开发，做到统一协调发展。

产业：结合当地的文创品牌，提高知名度

整体：打造无想山南民宿建设群落，以整体发展带动局部建设，通过扩大无想山民宿群的知名度，提升小刘家渡品牌特色

个体：强调“隐”的主题，做好长期建设，提高旅客口碑，做到口口相传。